



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 07.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
<b>Salgsinntekt</b>		<b>12 222 000</b>	<b>11 082 000</b>
Kostnad solgte varer	3, 2	4 750 000	4 741 000
<b>Brutto resultat</b>		<b>7 472 000</b>	<b>6 341 000</b>
<b>Kostnader</b>			
<b>Administrative kostnader</b>	3	<b>305 000</b>	<b>248 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 167 000</b>	<b>6 093 000</b>
<b>Finansposter</b>			
Annen finansinntekt		660 000	660 000
Annen finanskostnad		3 025 000	1 637 000
<b>Netto finans</b>		<b>-2 365 000</b>	<b>-977 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostand</b>		<b>4 802 000</b>	<b>5 116 000</b>
Skattekostand på ordinært resultat	4	1 056 000	1 125 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 745 000</b>	<b>3 990 000</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 745 000</b>	<b>3 990 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>3 745 000</b>	<b>3 990 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 745 000</b>	<b>3 990 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 745 000	3 990 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 745 000</b>	<b>3 990 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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, 6	91 016 000	92 356 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	477 000	709 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>91 493 000</b>	<b>93 065 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	8		
Andre fordringer	8		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 493 000</b>	<b>93 065 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		793 000	1 250 000
Andre fordringer		757 000	1 041 000
Konsernfordringer	8		
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 550 000</b>	<b>2 291 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 550 000</b>	<b>2 291 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>93 043 000</b>	<b>95 355 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	5, 7	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	9 365 000	5 620 000
Udekket tap	5		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 365 000</b>	<b>5 620 000</b>

##### Sum egenkapital

**22 538 000**      **18 793 000**

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	3 540 000	2 484 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 540 000</b>	<b>2 484 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Øvrig langsiktig gjeld	8		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 540 000</b>	<b>2 484 000</b>

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		237 000	251 000
Betalbar skatt	4		
Skyldige offentlige avgifter		698 000	668 000
Kortsiktig konserngjeld	8	66 030 000	73 160 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 964 000</b>	<b>74 079 000</b>

##### Sum gjeld

**70 505 000**      **76 562 000**



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>93 043 000</b>	<b>95 355 000</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



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 2023, 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 2023, 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>

PwC Oslo, 1. mars 2024  
**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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Strandveien 12 AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Fraurud, Thomas Haug	BANKID	2024-03-13 22:28

**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 2023

**Strandveien 12 AS**

Org.nr.:994 887 270



## Resultatregnskap

### Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 078	9 125
Serviceinntekter		2 144	1 957
Servicekostnader		2 201	1 916
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		877	1 196
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>9 145</b>	<b>7 970</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 673	1 629
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>7 472</b>	<b>6 341</b>
Andre driftsinntekter		0	3
Administrative eierkostnader	3	305	252
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 167</b>	<b>6 093</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>5 816</b>	<b>6 093</b>
Netto rentekostnader		3 024	1 628
Annen finansinntekt		660	660
Annen finanskostnad		1	9
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 365</b>	<b>-977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 802</b>	<b>5 116</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 056	1 125
<b>Resultat</b>		<b>3 745</b>	<b>3 990</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 745</b>	<b>3 990</b>
Avsatt til annen egenkapital		3 745	3 990
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 745</b>	<b>3 990</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>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	91 016	92 356
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	477	709
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>91 493</b>	<b>93 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 493</b>	<b>93 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		793	1 250
Andre kortsiktige fordringer		757	1 041
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 550</b>	<b>2 291</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 550</b>	<b>2 291</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>93 043</b>	<b>95 355</b>



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

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	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	9 365	5 620
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 365</b>	<b>5 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 538</b>	<b>18 793</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	3 540	2 484
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 540</b>	<b>2 484</b>
Leverandørgjeld		237	251
Skyldig offentlige avgifter		698	668
Konserngjeld	8	66 030	73 160
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 964</b>	<b>74 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 505</b>	<b>76 562</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>93 043</b>	<b>95 355</b>

01.03.2024  
Styret i Strandveien 12 AS

  
Amund Holter Mehli  
styreleder

  
Kristian Røsander 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, 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 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 01.01.2023</b>	50 323	30 310	8 250	21 123	146	1 339	111 490
Tilgang	0	44	0	0	57	0	101
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>50 323</b>	<b>30 354</b>	<b>8 250</b>	<b>21 123</b>	<b>203</b>	<b>1 339</b>	<b>111 591</b>
Akkumulerte avskrivninger	-6 957	-11 276	-1 004			-862	-20 098
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>43 366</b>	<b>19 078</b>	<b>7 246</b>	<b>21 123</b>	<b>203</b>	<b>477</b>	<b>91 493</b>
Årets avskrivninger	576	840	25			232	1 673
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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	27	25
Andre tjenester	15	14
<b>Sum</b>	<b>42</b>	<b>38</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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	16 900	16 426	-474
<b>Sum</b>	<b>16 900</b>	<b>16 426</b>	<b>-474</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-808	-5 137	-4 328
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>16 091</b>	<b>11 289</b>	<b>-4 802</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 540</b>	<b>2 484</b>	<b>-1 056</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	4 802	5 116	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-474	-2 809	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 328	-2 307	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	1 056	1 125	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 056</b>	<b>1 125</b>	
<b>Beregning av effektiv skattesats</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Resultat før skatt	4 802	5 116	
Beregnet skatt av resultat før skatt	1 056	1 125	
<b>Sum</b>	<b>1 056</b>	<b>1 125</b>	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	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 01.01.2023	10 000	3 173	5 620	18 793
Årets resultat	0	0	3 745	3 745
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>10 000</b>	<b>3 173</b>	<b>9 365</b>	<b>22 538</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	91 016	92 356

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

## Note 7 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 31.12.2023

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

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld		
Konsernkontoordning*	66 030	73 160
<b>Sum</b>	<b>66 030</b>	<b>73 160</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. 31.12.2023 var innstående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.



**Note 9 Bundne midler**

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12



Årsregnskap 2023

**Strandveien 12 AS**

Org.nr.:994 887 270



### Resultatregnskap

#### Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2023	2022
Brutto leieinntekt		10 078	9 125
Serviceinntekter		2 144	1 957
Servicekostnader		2 201	1 916
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		877	1 196
<b>Netto leieinntekt fra eiendomsdrift</b>		<b>9 145</b>	<b>7 970</b>
Av- og nedskrivninger	2	1 673	1 629
<b>Driftsresultat eiendom</b>		<b>7 472</b>	<b>6 341</b>
Andre driftsinntekter		0	3
Administrative eierkostnader	3	305	252
<b>Driftsresultat</b>		<b>7 167</b>	<b>6 093</b>
<b>Forvaltningsresultat*</b>		<b>5 816</b>	<b>6 093</b>
Netto rentekostnader		3 024	1 628
Annen finansinntekt		660	660
Annen finanskostnad		1	9
<b>Netto finansposter</b>		<b>-2 365</b>	<b>-977</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 802</b>	<b>5 116</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 056	1 125
<b>Resultat</b>		<b>3 745</b>	<b>3 990</b>
<b>Årsresultat</b>	5	<b>3 745</b>	<b>3 990</b>
Avsatt til annen egenkapital		3 745	3 990
<b>Sum overføringer</b>		<b>3 745</b>	<b>3 990</b>

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



### Balanse

#### Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 6	91 016	92 356
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	477	709
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>91 493</b>	<b>93 065</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>91 493</b>	<b>93 065</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		793	1 250
Andre kortsiktige fordringer		757	1 041
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 550</b>	<b>2 291</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 550</b>	<b>2 291</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>93 043</b>	<b>95 355</b>



### Balanse

#### Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	<u>3 173</u>	<u>3 173</u>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 173</b>	<b>13 173</b>
Annen egenkapital	5	<u>9 365</u>	<u>5 620</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 365</b>	<b>5 620</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>22 538</b>	<b>18 793</b>
<b>Gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	<u>3 540</u>	<u>2 484</u>
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>3 540</b>	<b>2 484</b>
Leverandørgjeld		237	251
Skyldig offentlige avgifter		698	668
Konserngjeld	8	<u>66 030</u>	<u>73 160</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>66 964</b>	<b>74 079</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 505</b>	<b>76 562</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>93 043</b>	<b>95 355</b>

01.03.2024  
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 01.01.2023</b>	50 323	30 310	8 250	21 123	146	1 339	111 490
Tilgang	0	44	0	0	57	0	101
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>50 323</b>	<b>30 354</b>	<b>8 250</b>	<b>21 123</b>	<b>203</b>	<b>1 339</b>	<b>111 591</b>
Akkumulerte avskrivninger	-6 957	-11 276	-1 004			-862	-20 098
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>43 366</b>	<b>19 078</b>	<b>7 246</b>	<b>21 123</b>	<b>203</b>	<b>477</b>	<b>91 493</b>
Årets avskrivninger	576	840	25			232	1 673
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.

<b>Kostnadsført godtgjørelse til revisor</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	27	25
Andre tjenester	15	14
<b>Sum</b>	<b>42</b>	<b>38</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:

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	16 900	16 426	-474
<b>Sum</b>	<b>16 900</b>	<b>16 426</b>	<b>-474</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-808	-5 137	-4 328
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>16 091</b>	<b>11 289</b>	<b>-4 802</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>3 540</b>	<b>2 484</b>	<b>-1 056</b>
<b>Skattepliktig inntekt:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Ordinært resultat før skatt	4 802	5 116	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-474	-2 809	
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 328	-2 307	
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Resultatført skatt på ordinært resultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skattefordel	1 056	1 125	
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 056</b>	<b>1 125</b>	
<b>Betalbar skatt i balansen:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Betalbar skatt på årets resultat	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 01.01.2023	10 000	3 173	5 620	18 793
Årets resultat	0	0	3 745	3 745
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>10 000</b>	<b>3 173</b>	<b>9 365</b>	<b>22 538</b>

## Note 6 Pantstillelser og garantier m.v.

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier	2023	2022
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	91 016	92 356

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

## Note 7 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 31.12.2023

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

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Gjeld		
Konsernkontoordning*	66 030	73 160
<b>Sum</b>	<b>66 030</b>	<b>73 160</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. 31.12.2023 var innestående på toppkonto mot DNB 34 millioner kroner.



**Note 9 Bundne midler**

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12