



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Geir Wilse Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.03.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	12, 12	10 254 000	10 017 000
Kostnad solgte varer	12, 13, 12, 13, 10, 4	7 760 000	7 054 000
Brutto resultat		2 495 000	2 963 000
Kostnader			
Administrative kostnader	12, 12, 13, 12, 10, 12, 13	156 000	333 000
Driftsresultat		2 339 000	2 629 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		44 000	
Annen finanskostnad		1 234 000	1 490 000
Netto finans		-1 190 000	-1 490 000
Ordinært resultat før skattekostand		1 149 000	1 139 000
Skattekostand på ordinært resultat	9	253 000	251 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		896 000	888 000
Årsresultat	2	896 000	888 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		896 000	888 000
Totalresultat		896 000	888 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		2 857 000	2 835 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 961 000	-1 947 000
Sum overføringer og disponeringer		896 000	888 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	4		
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker og lignende rettigheter	4		
Utsatt skattefordel	9		
Goodwill	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	78 952 000	83 092 000
Maskiner og anlegg	4		
Skip, rigger, fly og lignende	4		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	753 000	56 000
Sum varige driftsmidler		79 704 000	83 148 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	4 814 000	8 266 000
Andre fordringer	5, 6		
Sum finansielle anleggsmidler		4 814 000	8 266 000
Sum anleggsmidler		84 519 000	91 414 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		373 000	595 000
Andre fordringer		971 000	236 000
Konsernfordringer	5		
Sum fordringer		1 344 000	831 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	1 310 000	1 169 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 310 000	1 169 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum omløpsmidler		2 654 000	2 000 000
SUM EIENDELER		87 172 000	93 414 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	2, 3	10 000 000	10 000 000
Overkurs	2		
Annen innskutt egenkapital	2	3 173 000	3 173 000
Sum innskutt egenkapital		13 173 000	13 173 000

Opptjent egenkapital

Fond	2		
Annen egenkapital	2	5 680 000	7 641 000
Udekket tap	2		
Sum opptjent egenkapital		5 680 000	7 641 000

Sum egenkapital

18 853 000 **20 814 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	2 497 000	3 050 000
Sum avsetninger for forpliktelser		2 497 000	3 050 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8, 11	59 853 000	59 896 000
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6		
Sum annen langsiktig gjeld		59 853 000	59 896 000
Sum langsiktig gjeld		62 350 000	62 947 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	5	886 000	466 000
Betalbar skatt	9		
Skyldige offentlige avgifter			239 000
Kortsiktig konserngjeld	5	3 663 000	3 635 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen kortsiktig gjeld		1 420 000	5 313 000
Sum kortsiktig gjeld		5 969 000	9 653 000
Sum gjeld		68 319 000	72 600 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 172 000	93 414 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Strandveien 12 AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandveien 12 AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 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 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 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 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 avgien 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 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.

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



Uavhengig revisors beretning - Strandveien 12 AS



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

Uttalelse om andre 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 1. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisksignert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2021-03-18 17:53

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 2020

Strandveien 12 AS

Org.nr.:994 887 270



Resultatregnskap

Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2020	2019
Brutto leieinntekt	12	8 647	8 386
Serviceinntekter	12	1 607	1 630
Servicekostnader	12, 13	1 836	1 861
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	12, 13	1 664	1 140
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		6 754	7 016
Av- og nedskrivninger	4	4 260	4 053
Driftsresultat eiendom		2 495	2 963
Andre driftsinntekter	12	50	0
Administrative eierkostnader	10, 12, 13	206	333
Driftsresultat		2 339	2 629
Forvaltningsresultat*		5 373	5 197
Netto rentekostnader		1 226	1 485
Annen finansinntekt		44	0
Annen finanskostnad		8	5
Netto finansposter		-1 190	-1 490
Ordinært resultat før skattekostnad		1 149	1 139
Skattekostnad på ordinært resultat	9	253	251
Ordinært resultat		896	888
Årsresultat	2	896	888
Avsatt konsernbidrag		2 857	2 835
Overført fra annen egenkapital		1 961	1 947
Sum overføringer		896	888

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



Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

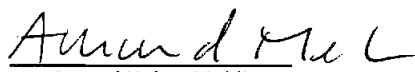
<u>Eiendeler</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 8	78 952	83 092
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	753	56
Sum varige driftsmidler		79 704	83 148
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	4 814	8 266
Sum finansielle anleggsmidler		4 814	8 266
Sum anleggsmidler		84 519	91 414
Omløpsmidler			
Kundefordringer		373	595
Andre kortsiktige fordringer		971	236
Sum fordringer		1 344	831
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 310	1 169
Sum omløpsmidler		2 654	2 000
Sum eiendeler		87 172	93 414

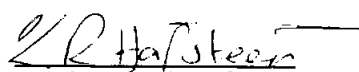


Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
Egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	2	3 173	3 173
Sum innskutt egenkapital		13 173	13 173
Annen egenkapital	2	5 680	7 641
Sum opptjent egenkapital		5 680	7 641
Sum egenkapital		18 853	20 814
Gjeld			
Utsatt skatt	9	2 497	3 050
Sum avsetning for forpliktelser		2 497	3 050
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8, 11	59 853	59 896
Sum annen langsiktig gjeld		59 853	59 896
Leverandørgjeld	5	886	466
Skyldig offentlige avgifter		0	239
Konserngjeld	5	3 663	3 635
Annen kortsiktig gjeld		1 420	5 313
Sum kortsiktig gjeld		5 969	9 653
Sum gjeld		68 319	72 600
Sum egenkapital og gjeld		87 172	93 414

01.03.2021
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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	10 000	3 173	7 641	20 814
Årets resultat	0	0	896	896
Avgitt konsernbidrag	0	0	-2 857	-2 857
Egenkapital 31.12.2020	10 000	3 173	5 680	18 853

Note 3 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 31.12.2020

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

Note 4 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	40 898	21 109	8 052	20 985	2 285	67	93 396
Tilgang	0	767	198	138	0	871	1 974
Avgang	0	0	0	0	-1 157	0	-1 157
Anskaffelseskost 31.12.2020	40 898	21 876	8 250	21 123	1 128	938	94 212
Akkumulerte avskrivninger	-5 055	-8 396	-872			-185	-14 508
Bokført verdi 31.12.2020	35 842	13 480	7 378	21 123	1 128	753	79 704
Årets avskrivninger	729	3 274	83			174	4 260
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år	100 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær			Lineær	



Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	2020	2019
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	4 814	8 266
Sum	4 814	8 266
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	214
Avgitt konsernbidrag	3 663	3 635
Sum	3 663	3 849

Note 6 Fordringer og gjeld

	2020	2019
Fordringer med forfall senere enn ett år	4 814	8 266
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.

	2020	2019
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	78 952	83 092

Bygningene er stilt som sikkerhet for obligasjonslånet til Realkreditt Danmark.



Note 9 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:

	2020	2019	Endring
Varige driftsmidler	11 326	13 865	2 539
Fordringer	25	0	-25
Sum	11 351	13 865	2 514
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	11 351	13 865	2 514
Utsatt skatt (22 %)	2 497	3 050	553
Skattepliktig inntekt:	2020	2019	
Ordinært resultat før skatt	1 149	1 139	
Permanente forskjeller	0	1	
Endring i midlertidige forskjeller	2 514	2 494	
Avgitt konsernbidrag	-3 663	-3 635	
Skattepliktig inntekt	0	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2020	2019	
Betalbar skatt	806	800	
Endring i utsatt skatt	-553	-549	
Skattekostnad ordinært resultat	253	251	
Beregning av effektiv skattesats	2020	2019	
Resultat før skatt	1 149	1 139	
Beregnet skatt av resultat før skatt	253	251	
Sum	253	251	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2020	2019	
Betalbar skatt på årets resultat	806	800	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-806	-800	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 10 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	2020	2019
Revisjon	22	21
Andre tjenester	17	12
Sum	39	33

Merverdiavgift er forholdsmessig inkludert i revisjonshonoraret

Note 11 Obligasjonslån

	2020	2019
Obligasjonslån Realkreditt Danmark	59 689	59 689
Overkurs	164	207
Sum langsiktig gjeld	59 853	59 896

Selskapet etablerte 16.11.2017 et obligasjonslån hos Realkreditt Danmark med løpetid 6 år og 10 mnd. Markedsverdien på lånetidspunktet var TNOK 298 høyere enn hovedstolen. Denne overkursen inntektsføres over lånets løpetid. I 2020 har det blitt inntektsført TNOK 44. Per 31.12.2020 har obligasjonslånet en markedsverdi på NOK 59 838

Note 12 Omarbeidet sammenligningstall

Regnskapsoppstillingen er endret i 2020 fra art til funksjon. Sammenligningstall for 2019 er da også omarbeidet. Oppstillingen under viser sammenligningstall for 2019 etter art.

Inntekter	Leieinntekt	Andre
		driftsinntekter
Brutto leieinntekt	8 386	0
Serviceinntekter	1 630	0
Sum	10 017	0

Driftskostnader	Driftskostnader	Andre
	eiendom	driftskostnader
Servicekostnader	1 861	0
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	862	279
Administrative eierkostnader	0	333
Sum	2 722	612



Note 13 Driftskostnader etter art

	2020	2019
Servicekostnader	1 836	1 861
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader	1 664	1 140
Administrative eierkostnader	206	333
Sum andre driftskostnader	3 706	3 334