



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 03.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 14.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 446 000	10 254 000
Kostnad solgte varer	3, 2	9 498 000	7 760 000
Brutto resultat		-4 052 000	2 495 000
Kostnader			
Administrative kostnader	3	306 000	156 000
Driftsresultat		-4 358 000	2 339 000
Finansposter			
Annen finansinntekt		164 000	44 000
Annen finanskostnad		995 000	1 234 000
Netto finans		-831 000	-1 190 000
Ordinært resultat før skattekostand		-5 189 000	1 149 000
Skattekostand på ordinært resultat	4	-1 139 000	253 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 050 000	896 000
Årsresultat	5	-4 050 000	896 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-4 050 000	896 000
Totalresultat		-4 050 000	896 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			2 857 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 050 000	-1 961 000
Sum overføringer og disponeringer		-4 050 000	896 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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, 8	87 314 000	78 952 000
Maskiner og anlegg	2		
Skip, rigger, fly og lignende	2		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	704 000	753 000
Sum varige driftsmidler		88 017 000	79 704 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6, 11	203 000	4 814 000
Andre fordringer	6, 11		
Sum finansielle anleggsmidler		203 000	4 814 000
Sum anleggsmidler		88 220 000	84 519 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		313 000	373 000
Andre fordringer		1 374 000	971 000
Konsernfordringer	11		
Sum fordringer		1 687 000	1 344 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	8 000	1 310 000
Sum Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 000	1 310 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum omløpsmidler		1 694 000	2 654 000
SUM EIENDELER		89 914 000	87 172 000

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
Sum innskutt egenkapital		13 173 000	13 173 000

Opptjent egenkapital

Fond	5		
Annen egenkapital	5	1 630 000	5 680 000
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		1 630 000	5 680 000

Sum egenkapital

14 803 000 **18 853 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	1 358 000	2 497 000
Sum avsetninger for forpliktelser		1 358 000	2 497 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10		59 853 000
Øvrig langsiktig gjeld	6, 11		
Sum annen langsiktig gjeld			59 853 000
Sum langsiktig gjeld		1 358 000	62 350 000

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		2 798 000	886 000
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	11	70 471 000	3 663 000
Annen kortsiktig gjeld		484 000	1 420 000
Sum kortsiktig gjeld		73 753 000	5 969 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		75 111 000	68 319 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 914 000	87 172 000

POSTER UTENOM BALANSEN

Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Til generalforsamlingen i Strandveien 12 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Strandveien 12 AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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. Betyggende 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 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



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

Oslo, 1. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Thomas Fraurud
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Fraurud, Thomas Haug	BANKID_MOBILE	2022-04-25 21:30

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 2021

Strandveien 12 AS

Org.nr.:994 887 270



Resultatregnskap

Strandveien 12 AS

Beløp i tusen kr

Beløp i tusen kr	Note	2021	2020
Brutto leieinntekt		4 786	8 647
Serviceinntekter		660	1 607
Servicekostnader		943	1 836
Andre driftsrelaterte eiendomskostnader		6 266	1 664
Netto leieinntekt fra eiendomsdrift		-1 764	6 754
Av- og nedskrivninger	2	2 288	4 260
Driftsresultat eiendom		-4 052	2 495
Andre driftsinntekter		0	50
Administrative eierkostnader	3	306	206
Driftsresultat		-4 358	2 339
Forvaltningsresultat*		-3 055	5 373
Netto rentekostnader		985	1 226
Annen finansinntekt		164	44
Annen finanskostnad		10	8
Netto finansposter		-831	-1 190
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 189	1 149
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-1 139	253
Ordinært resultat		-4 050	896
Årsresultat	5	-4 050	896
Avsatt konsernbidrag		0	2 857
Overført fra annen egenkapital		4 050	1 961
Sum overføringer		-4 050	896

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



Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	87 314	78 952
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	704	753
Sum varige driftsmidler		88 017	79 704
Lån til foretak i samme konsern	6, 11	203	4 814
Sum finansielle anleggsmidler		203	4 814
Sum anleggsmidler		88 220	84 519
Omløpsmidler			
Kundefordringer		313	373
Andre kortsiktige fordringer		1 374	971
Sum fordringer		1 687	1 344
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	8	1 310
Sum omløpsmidler		1 694	2 654
Sum eiendeler		89 914	87 172

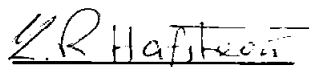


Balanse
Strandveien 12 AS
Beløp i tusen kr

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Aksjekapital	5, 9	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	5	3 173	3 173
Sum innskutt egenkapital		13 173	13 173
Annen egenkapital	5	1 630	5 680
Sum opptjent egenkapital		1 630	5 680
Sum egenkapital		14 803	18 853
Gjeld			
Utsatt skatt	4	1 358	2 497
Sum avsetning for forpliktelser		1 358	2 497
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	0	59 853
Sum annen langsiktig gjeld		0	59 853
Leverandørgjeld		2 798	886
Konserngjeld	11	70 471	3 663
Annen kortsiktig gjeld		484	1 420
Sum kortsiktig gjeld		73 753	5 969
Sum gjeld		75 111	68 319
Sum egenkapital og gjeld		89 914	87 172

01.03.2022
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, 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 og regnskapsregisteret.



Note 2 Varige driftsmidler

	Forretnings- bygg	Faste tekniske installasjoner	Garasjer	Tomter	Anlegg under utførelse	Maskiner, inventar, verktøy mm.	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	40 898	21 876	8 250	21 123	1 128	938	94 212
Tilgang	4 304	3 985	0	0	2 149	162	10 601
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	45 202	25 861	8 250	21 123	3 277	1 100	104 813
Akkumulerte avskrivninger	-5 818	-9 628	-954			-396	-16 796
Bokført verdi 31.12.2021	39 384	16 233	7 296	21 123	3 277	704	88 017
Årets avskrivninger	762	1 232	83			211	2 288
Forventet økonomisk levetid	60 år	15 år	100 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	2021	2020
Revisjon	24	22
Andre tjenester	13	17
Sum	37	39

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:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	13 590	11 326	-2 263
Fordringer	27	25	-2
Sum	13 617	11 351	-2 265
Akkumulert fremførbart underskudd	-7 443	0	7 443
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	6 174	11 351	5 178
Utsatt skatt (22 %)	1 358	2 497	1 139
Skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Ordinært resultat før skatt	-5 189	1 149	
Permanente forskjeller	11	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-2 265	2 514	
Avgitt konsernbidrag	0	-3 663	
Skattepliktig inntekt	-7 443	0	
Resultatført skatt på ordinært resultat	2021	2020	
Betalbar skatt	0	806	
Endring i utsatt skatt	-1 139	-553	
Skattekostnad ordinært resultat	-1 139	253	
Beregning av effektiv skattesats	2021	2020	
Resultat før skatt	-5 189	1 149	
Beregnet skatt av resultat før skatt	-1 142	253	
Skatteeffekt av permanente forskjeller	3	0	
Sum	-1 139	253	
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %	
Betalbar skatt i balansen:	2021	2020	
Betalbar skatt på årets resultat	0	806	
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-806	
Sum betalbar skatt i balansen	0	0	



Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	10 000	3 173	5 680	18 853
Årets resultat	0	0	-4 050	-4 050
Egenkapital 31.12.2021	10 000	3 173	1 630	14 803

Note 6 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år	203	4 814
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	2021	2020
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	87 314	78 952

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 31.12.2021

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



Note 10 Obligasjonslån

	2021	2020
Obligasjonslån Realkreditt Danmark	0	59 689
Overkurs	0	164
Sum langsiktig gjeld	0	59 853

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 2021 har det blitt inntektsført TNOK 164. Obligasjonslånet er innfridd i sin helhet i 2021.

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Fordringer	2021	2020
Lån til foretak i samme konsern	203	4 814
Sum	203	4 814
Gjeld		
Avgitt konsernbidrag	0	3 663
Konsernkontoordning*	70 471	0
Sum	70 471	3 663

*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. 31.12.2021 var innstående på toppkonto mot DNB 127,3 millioner kroner.