



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 173 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Mustad Eiendom AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: peder.gloersen@amesto.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		717 900	810 733
Sum kostnader		717 900	810 733
Driftsresultat		-717 900	-810 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		52 683 564	35 952 545
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	5 884 480
Annen renteinntekt		108 915	0
Annen finansinntekt		0	3 201
Sum finansinntekter		52 792 479	41 840 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	7 620 042
Annen rentekostnad	1	47 373 039	33 083 987
Annen finanskostnad		18 052 308	7 843 161
Sum finanskostnader		65 425 347	48 547 190
Netto finans		-12 632 868	-6 706 964
Resultat før skattekostnad		-13 350 768	-7 517 697
Skattekostnad	2, 3	-4 582 111	-1 653 893
Årsresultat		-8 768 657	-5 863 804
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-5 863 804
Annen egenkapital		-8 768 657	0
Sum overføringer og disponeringer		-8 768 657	-5 863 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	5 155 845	573 734
Sum immaterielle eiendeler		5 155 845	573 734
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 764 786	0
Sum varige driftsmidler		3 764 786	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	1 245 500 580	1 014 750 580
Lån til foretak i samme konsern	5	0	145 069 680
Investeringer i aksjer og andeler		1 720 740	9 197 748
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 221 320	1 169 018 008
Sum anleggsmidler		1 256 141 951	1 169 591 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		146 862	511 678
Konsernfordringer	5	52 683 564	35 952 546
Sum fordringer		52 830 426	36 464 224
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum omløpsmidler		53 340 351	36 606 068
SUM EIENDELER		1 309 482 302	1 206 197 810



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	3 640 200	3 640 200
Overkurs	7	398 515 370	336 379 800
Sum innskutt egenkapital		402 155 570	340 020 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 697 913	0
Udekket tap	7	4 915 621	4 915 621
Sum opptjent egenkapital		27 782 292	-4 915 621
Sum egenkapital		429 937 863	335 104 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1	0	829 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	75 655 245	41 410 042
Sum annen langsiktig gjeld		75 655 245	870 410 042
Sum langsiktig gjeld		75 655 245	870 410 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 294	18 224
Betalbar skatt	2, 3	0	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	23 438
Annen kortsiktig gjeld	1	803 755 900	641 728
Sum kortsiktig gjeld		803 889 195	683 390
Sum gjeld		879 544 440	871 093 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 309 482 302	1 206 197 811



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569595

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 173 022
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: c/o Mustad Eiendom AS
Lilleakerveien 8
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: peder.gloersen@amesto.no
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 926 173 022
STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		717 900	810 733
Sum kostnader		717 900	810 733
Driftsresultat		-717 900	-810 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		52 683 564	35 952 545
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	5 884 480
Annen renteinntekt		108 915	0
Annen finansinntekt		0	3 201
Sum finansinntekter		52 792 479	41 840 226
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	7 620 042
Annen rentekostnad	1	47 373 039	33 083 987
Annen finanskostnad		18 052 308	7 843 161
Sum finanskostnader		65 425 347	48 547 190
Netto finans		-12 632 868	-6 706 964
Resultat før skattekostnad		-13 350 768	-7 517 697
Skattekostnad	2, 3	-4 582 111	-1 653 893
Årsresultat		-8 768 657	-5 863 804
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		0	-5 863 804
Annen egenkapital		-8 768 657	0
Sum overføringer og disponeringer		-8 768 657	-5 863 804



Organisasjonsnr: 926 173 022
STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	5 155 845	573 734
Sum immaterielle eiendeler		5 155 845	573 734
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 764 786	0
Sum varige driftsmidler		3 764 786	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	1 245 500 580	1 014 750 580
Lån til foretak i samme konsern	5	0	145 069 680
Investeringer i aksjer og andeler		1 720 740	9 197 748
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 221 320	1 169 018 008
Sum anleggsmidler		1 256 141 951	1 169 591 742
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		146 862	511 678
Konsernfordringer	5	52 683 564	35 952 546
Sum fordringer		52 830 426	36 464 224
Investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum omløpsmidler		53 340 351	36 606 068
SUM EIENDELER		1 309 482 302	1 206 197 810
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	3 640 200	3 640 200
Overkurs	7	398 515 370	336 379 800
Sum innskutt egenkapital		402 155 570	340 020 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 697 913	0
Udekket tap	7	4 915 621	4 915 621
Sum opptjent egenkapital		27 782 292	-4 915 621
Sum egenkapital		429 937 863	335 104 379
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelses		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1	0	829 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	75 655 245	41 410 042
Sum annen langsiktig gjeld		75 655 245	870 410 042
Sum langsiktig gjeld		75 655 245	870 410 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 294	18 224
Betalbar skatt	2, 3	0	0
Kortsiktig konserngjeld	5	0	23 438
Annen kortsiktig gjeld	1	803 755 900	641 728
Sum kortsiktig gjeld		803 889 195	683 390
Sum gjeld		879 544 440	871 093 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 309 482 302	1 206 197 811



Organisasjonsnr: 926 173 022
STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Leieinntekter Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie. Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode. Leietakertilpasninger Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode. Aktiverte renter Eventuelle renter som knytter seg



til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	52683564.00	181022226.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75655245.00	41410042.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	23438.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------



Pantstillelse Beløp

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

1

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har ved utgangen av 2023 obligasjonslån med hovedstol kr.803 000 000. Lånet løper til en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin på 2,35 % p.a. Som sikkerhet for lån er det etablert 1. prioritets pant i selskapets aksjer i Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS, bankkontoene i Strandveien Eiendomsinvest AS, Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS, kundefordringer i Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS samt eiendommene Gnr 40, bnr 442 og Gnr 40, bnr 443 i Bærum kommune. Videre er det etablert 1. prioritets pant over samtlige nåværende og fremtidige lån fra Strandveien Eiendomsinvest AS til hvert av datterselskapene og mellom datterselskapene Balanseført verdi av egne eiendeler pantsatt for egen gjeld kr. 1 245 500 580. Balanseført verdi av eiendom bokført i datterselskapet kr. 427 013 184.

Mer om gjeld

Selskapet var ved utgangen av 2023 i brudd med lånevilkårenes krav til LTV. Reforhandlet låneavtale ble inngått 13. mars 2024, med effekt fra 25. mars 2024. Vilkårene i reforhandlet låneavtale innebar en nedkvittering av differansen mellom tidligere lånebeløp på MNOK 803, og nytt lånebeløp på MNOK 614. Det reforhandlede lånet på MNOK 614 løper uten avdrag frem til 25. mars 2029.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Strandveien Eiendomsinvest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandveien Eiendomsinvest 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 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Årsregnskapet for perioden som ble avsluttet 31. desember 2022 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 28.mars 2023.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Ler
statsautorisert revisor

Penneo document key: V187Q-6Z5CD-LJUL0-DMVEZ-8JNOG-75V6G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ler, Asbjørn

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 15:55:05 UTC



Penneo DokumentID: V187Q-6ZSCD-LJULO-DMME2-8JNCG-75V6G

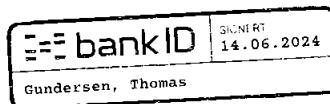
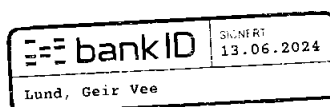
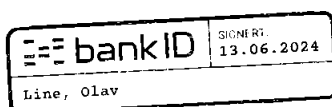
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap for
STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926173022
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-717 900	-810 733
Sum driftskostnader		-717 900	-810 733
Driftsresultat		-717 900	-810 733
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		52 683 564	35 952 545
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	5 884 480
Annen renteinntekt		108 915	0
Annen finansinntekt		0	3 201
Sum finansinntekter		52 792 479	41 840 226
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	-7 620 042
Annen rentekostnad	1	-47 373 039	-33 083 987
Annen finanskostnad		-18 052 308	-7 843 161
Sum finanskostnader		-65 425 347	-48 547 190
Netto finans		-12 632 868	-6 706 964
Resultat før skattekostnad		-13 350 768	-7 517 697
Skattekostnad	2, 3	4 582 111	1 653 893
Årsresultat		-8 768 657	-5 863 804
Overføringer			
Annen egenkapital		-8 768 657	0
Udekket tap		0	-5 863 804
Sum overføringer		-8 768 657	-5 863 804



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	5 155 845	573 734
Sum immaterielle eiendeler		5 155 845	573 734
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 764 786	0
Sum varige driftsmidler		3 764 786	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	1 245 500 580	1 014 750 580
Lån til foretak i samme konsern	5	0	145 069 680
Investeringer i aksjer og andeler		1 720 740	9 197 748
Sum finansielle anleggsmidler		1 247 221 320	1 169 018 008
Sum anleggsmidler		1 256 141 951	1 169 591 742
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	5	52 683 564	35 952 546
Andre kortsiktige fordringer		146 862	511 678
Sum fordringer		52 830 426	36 464 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		509 925	141 844
Sum omløpsmidler		53 340 351	36 606 068
SUM EIENDELER		1 309 482 302	1 206 197 810



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	3 640 200	3 640 200
Overkurs	7	398 515 370	336 379 800
Sum innskutt egenkapital		402 155 570	340 020 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	32 697 913	0
Udekket tap	7	-4 915 621	-4 915 621
Sum opptjent egenkapital		27 782 292	-4 915 621
Sum egenkapital		429 937 863	335 104 379
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	1	0	829 000 000
Langsiktig konserngjeld	5	75 655 245	41 410 042
Sum annen langsiktig gjeld		75 655 245	870 410 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 294	18 224
Kortsiktig konserngjeld	5	0	23 438
Annen kortsiktig gjeld	1	803 755 900	641 728
Sum kortsiktig gjeld		803 889 195	683 390
Sum gjeld		879 544 440	871 093 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 309 482 302	1 206 197 811

Oslo, / 2024

Olav Line
styrets leder

Jeanette Raastad-Andersson
styremedlem

Thomas Gundersen
styremedlem

Geir Vee Lund
styremedlem



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktiveres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Note 1 - Gjeld og garantiforpliktelser

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Selskapet har ved utgangen av 2023 obligasjonslån med hovedstol kr.803 000 000. Lånet løper til en rente på 3 måneders NIBOR med tillegg av en margin på 2,35 % p.a. Som sikkerhet for lån er det etablert 1. prioritets pant i selskapets aksjer i Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS, bankkontoene i Strandveien Eiendomsinvest AS, Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS, kundefordringer i Strandveien 4-8 AS og Strandveien 10 AS samt eiendommene Gnr 40, bnr 442 og Gnr 40, bnr 443 i Bærum kommune. Videre er det etablert 1. prioritets pant over samtlige nåværende og fremtidige lån fra Strandveien Eiendomsinvest AS til hvert av datterselskapene og mellom datterselskapene

Balanseført verdi av egne eiendeler pantsatt for egen gjeld kr. 1 245 500 580.

Balanseført verdi av eiendom bokført i datterselskapet kr. 427 013 184.

Mer om gjeld

Selskapet var ved utgangen av 2023 i brudd med lånevilkårenes krav til LTV. Reforhandlet låneavtale ble inngått 13. mars 2024, med effekt fra 25. mars 2024. Vilkårene i reforhandlet låneavtale innebar en nedkvikting av differansen mellom tidligere lånebeløp på MNOK 803, og nytt lånebeløp på MNOK 614. Det reforhandlede lånet på MNOK 614 løper uten avdrag frem til 25. mars 2029.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-4 582 111	-1 653 893
Skattekostnad	-4 582 111	-1 653 893
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-13 350 768	-7 517 697
Permanente forskjeller	-52 683 564	0
+/- Endring i midlertidige forskjeller	7 477 009	7 477 009
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	52 683 564	0
Skattepliktig inntekt	-5 873 759	-40 688

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	9 197 748	1 720 740	7 477 008
Fremførbart underskudd	-11 805 630	-25 156 398	13 350 768
Netto forskjeller	-2 607 882	-23 435 658	20 827 776
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-2 607 882	-23 435 658	20 827 776
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-573 734	-5 155 845	4 582 111



STRANDVEIEN EIENDOMSINVEST AS
926 173 022

Note 4 - Investeringer i datterselskap

Datterselskap	Foretakssted	Eierandel	Resultat	Egenkapital
Strandveien 4-8 AS	Bærum	100%	38 935 984	436 965 310
Strandveien 10 AS	Bærum	100%	-854 064	12 129 401

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	52 683 564	181 022 226

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	75 655 245	41 410 042

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	23 438

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	1 000	1 000	1 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Canica Eiendom AS	500	50,00	Ordinære
Mustad Eiendom AS	500	50,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	1 000	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	3 640 200	336 379 800	0	-4 915 621	335 104 379
Årsresultat	0	0	-8 768 657	0	-8 768 657
Kontantinnskudd/ tingsinnskudd	0	62 135 570	0	0	62 135 570
Andre endringer	0	0	41 466 570	0	41 466 570
Egenkapital 31.12.2023	3 640 200	398 515 370	32 697 913	-4 915 621	429 937 863

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.