



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 047 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRØMME GÅRD UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Vestlandske Boligbyggelag
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frode Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 157 370 000 | 104 400 000 |
| Sum inntekter | | 157 370 000 | 104 400 000 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | 1 | 144 663 788 | 101 644 156 |
| Annen driftskostnad | 2 | 113 106 | 191 981 |
| Sum kostnader | | 144 776 894 | 101 836 137 |
| Driftsresultat | | 12 593 106 | 2 563 863 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 18 703 |
| Sum finansinntekter | | | 18 703 |
| Netto finans | | | 18 703 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 12 593 106 | 2 582 566 |
| Skattekostnad | 3 | 2 770 483 | 566 234 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Årsresultat | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Totalresultat | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 9 822 623 | 2 016 332 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Sum anleggsmidler | | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 1 | 67 309 819 | 185 266 981 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 4 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 28 870 617 | 7 155 923 |
| Sum fordringer | | 28 870 617 | 7 155 923 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd | | 1 352 038 | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 352 038 | |
| Sum omløpsmidler | | 97 532 473 | 192 422 905 |
| SUM EIENDELER | | 100 067 750 | 193 952 818 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 22 361 302 | 12 538 679 |
| Udisponert resultat | | | |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | 22 361 302 | 12 538 679 |
| Sum egenkapital | 6 | 23 361 302 | 13 538 679 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Sum langsiktig gjeld | | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Byggelån | 8 | | 21 977 791 |
| Leverandørgjeld | 9 | 9 677 191 | 12 921 453 |
| Betalbar skatt | 3 | 3 775 847 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 14 782 758 | 89 876 243 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 235 796 | 124 775 487 |
| Sum gjeld | | 76 706 448 | 180 414 139 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 067 750 | 193 952 818 |



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Strømme Gård Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert Strømme Gård Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 9 822 623,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 og kontantstrømmer 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.

Øvrig informasjon

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet, og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik internkontroll som det 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 styret 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 avviklet.

Bjørgvin Revisjon AS
Solheimsgaten 11
Postboks 2373 Solheimsviken
5824 Bergen

Telefon: 55 20 99 99
Telefax: 55 20 99 88
E-post: post@bjorgvin.no
Hjemmeside: www.bjorgvin.no

Org.nr: NO 888 976 272 MVA
Statsautoriserte revisorer
Medlem av Den norske Revisorforening



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 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.

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

Bergen, 26. mars 2022
BJØRGVIN REVISJON AS

Tom Dahlstrøm
statsautorisert revisor



SIGNICAT

Årsregnskap 2021 Strømme Gård Utbygging AS med sty

Signers:

| <i>Name</i> | <i>Method</i> | <i>Date</i> |
|------------------|---------------|------------------|
| Risnes, Frode | BANKID | 2022-03-11 15:26 |
| Pedersen, Olav | BANKID_MOBILE | 2022-03-15 21:17 |
| Pedersen, Jørgen | BANKID_MOBILE | 2022-03-11 09:40 |
| Fyllingen, Tore | BANKID_MOBILE | 2022-03-22 21:22 |

This document package contains:

- Front 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.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



Årsregnskap 2021

Strømme Gård Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse per 31.12.
Noteopplysninger
Kontantstrømoppstilling

Org.nr.: 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Resultatregnskap

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | NOTER | 2021 | 2020 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| Salgsinntekt | 1 | 157 370 000 | 104 400 000 |
| Sum driftsinntekter | | 157 370 000 | 104 400 000 |
| Varekostnad | 1 | 144 663 788 | 101 644 156 |
| Annen driftskostnad | 2 | 113 106 | 191 981 |
| Sum driftskostnader | | 144 776 894 | 101 836 137 |
| Driftsresultat | | 12 593 106 | 2 563 863 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 0 | 18 703 |
| Resultat av finansposter | | 0 | 18 703 |
| Resultat før skattekostnad | | 12 593 106 | 2 582 566 |
| Skattekostnad | 3 | 2 770 483 | 566 234 |
| Årsresultat | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | | 9 822 623 | 2 016 332 |
| Sum overføringer | | 9 822 623 | 2 016 332 |

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Balanse pr. 31. desember

| EIENDELER | NOTER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 3 | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Sum anleggsmidler | | 2 535 277 | 1 529 913 |
| Omløpsmidler | | | |
| Prosjekt under utførelse | 1 | 67 309 819 | 185 266 981 |
| Fordringer | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | 4 | 28 870 617 | 7 155 923 |
| Sum fordringer | | 28 870 617 | 7 155 923 |
| Bankinnskudd | | 1 352 038 | 0 |
| Sum omløpsmidler | | 97 532 473 | 192 422 905 |
| SUM EIENDELER | | 100 067 750 | 193 952 818 |

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Balanse pr. 31. desember

| EGENKAPITAL OG GJELD | NOTER | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 22 361 302 | 12 538 679 |
| Sum opptjent egenkapital | | 22 361 302 | 12 538 679 |
| Sum egenkapital | 6 | 23 361 302 | 13 538 679 |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 7 | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Byggelån | 8 | 0 | 21 977 791 |
| Leverandørgjeld | 9 | 9 677 191 | 12 921 453 |
| Betalbar skatt | 3 | 3 775 847 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 10 | 14 782 758 | 89 876 243 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 28 235 796 | 124 775 487 |
| Sum gjeld | | 76 706 448 | 180 414 139 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 100 067 750 | 193 952 818 |

dokumentet er elektronisk signert

Frode Rishes
styrets leder

Olav Pedersen
styremedlem

Tore Fyllingen
styremedlem

Jørgen Pedersen
styremedlem

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2021

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Lovens hovedregler er benyttet for vurdering og klassifisering av regnskapspostene.

Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres den periode inntektene opptjenes. For selskapets virksomhet inntektsføres salg av boenheter ved overlevering til kjøper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, som innebærer at de medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Kostnader som ikke kan henføres til særskilt inntekt, kostnadsføres når de påløper.

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 og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Ved verdifall som forventes ikke å være forbigående, nedskrives driftsmidlene til antatt gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Prosjekter

Selskapets utbyggingsprosjekt behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Dette innebærer at utgifter til utvikling og bygging av boliger/tomter balanseføres som varelager. Ved salg av boliger/tomter kostnadsføres utgiftene etter sammenstillingsprinsippet. Forventet tap kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres når hver selvstendig del av prosjektet er fullført.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Garanti- og reklamasjonsansvar

Det avsettes for garanti- og reklamasjonsansvar for solgte boliger. Avsetningen utgjør normalt 2% av salgssum. Denne reduseres til 1% etter tre år, og til 0 etter fem år. Slik avsetning oppføres under annen kortsiktig gjeld i balansen.

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2021

Note 1 Prosjekter

Balanseført verdi tilsvarer anskaffelseskost for tomteområde, utviklings- og byggekostnader, samt renter på byggelån og eiers øvrige lånefinansiering.

Spesifikasjoner til resultatførte prosjektposter:

| | |
|---|-------------|
| Inntekter ved salg boliger | 157 370 000 |
| Prosjektkostnader for solgte boliger | 144 663 788 |
| Netto resultatført på prosjekter dette år | 12 706 212 |

Note 2 Ansettelsesforhold, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ikke plikt til tjenestepensjonsordning. Drift og administrasjon ivaretas av Vestbo BBL. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor er godtgjort med kr 52 900 for revisjon, kr 8 700 for bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver, og kr 1 200 for andre tjenester (beløp er eks mva). Det er ikke ytet skatterådgivning.

Det foreligger ingen avtaler om å yte særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv for selskapets ledelse. Det foreligger heller ingen avtaler om bonus, overskuddsbetaling, opsjoner eller lignende overfor ledelsen. Selskapet har ikke avgitt noen forpliktelser knyttet til rettigheter til tegning, kjøp eller salg av aksjer.

Note 3 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 3 775 847 | -189 330 |
| Endring i utsatt skattefordel | -1 005 364 | 755 564 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 2 770 483 | 566 234 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | 12 593 106 | 2 582 566 |
| Permanente forskjeller | 0 | -8 778 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 4 569 834 | -3 434 380 |
| Skattepliktig inntekt | 17 162 940 | -860 593 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 3 775 847 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 3 775 847 | 0 |

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

| | 2021 | 2020 | Endring |
|----------------------------------|-------------|-------------|-----------|
| Varebeholdning | 3 252 471 | 7 264 308 | 4 011 838 |
| Avsetninger mv | -14 776 456 | -14 218 460 | 557 997 |
| Sum | -11 523 985 | -6 954 151 | 4 569 834 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -11 523 985 | -6 954 151 | 4 569 834 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -2 535 277 | -1 529 913 | 1 005 363 |

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2021

Note 4 Fordringer

Fordringene, som gjelder mellomværende med Vestbo og krav mot boligkjøpere for tilleggsbestillinger mv, er oppført til pålydende. Forfall er innen ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 5 Aksjer og eierforhold

Aksjekapitalen består av:

| | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført</u> |
|-----------------|---------------|------------------|----------------|
| Ordinære aksjer | 200 | 5 000 | 1 000 000 |

| <u>Aksjonærer:</u> | <u>Tilknytning:</u> | <u>Eierandel</u> |
|--------------------|---|------------------|
| Strømme Gård AS | representert med styrets leder og styremedlem | 50 % |
| Vestbo BBL | representert med styremedlemmer | 50 % |

Note 6 Egenkapitalbevegelser

| | <u>Aksjekapital</u> | <u>Annen egenkapital</u> | <u>Sum egenkapital</u> |
|----------------|---------------------|--------------------------|------------------------|
| Per 01.01.2021 | 1 000 000 | 12 538 679 | 13 538 679 |
| Årets resultat | | 9 822 623 | 9 822 623 |
| Per 31.12.2021 | 1 000 000 | 22 361 302 | 23 361 302 |

Note 7 Øvrig langsiktig gjeld

Gjelden er til selskapets aksjonærer, i forbindelse med deres overdragelse av tomteområde til selskapet. Det er ved overdragelsen avtalt selgerkreditt, som er rentefri inntil selskapet oppnår eksternt finansieringsmulighet. Tilbakebetaling skjer etter nærmere avtalte vilkår, relatert til salg av boligenheter. Gjelden er oppført til nominell verdi, og det er avgitt pant i selskapets utbyggingsprosjekt.

Note 8 Byggelån

Byggelån er innfridd i 2021, da alle boenheter som var finansiert med lån, er solgt og overlevert.

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2021

Note 9 Leverandørgjeld

Deler av leverandørgjelden er til selskapets aksjonær, som fungerer som entreprenør for infrastrukturen i selskapets utbyggingsprosjekt. Gjelden er på kr 385 840 per 31.12.21.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Inkludert i gjelden er avsetning for mulig garantiansvar knyttet til solgte boenheter, på kr 11 018 300.

Avsetningen reverseres i løpet av 5 år.

Det er også avsatt for kjente og estimerte gjenværende utgifter for realiserte boenheter, med kr 3 758 156.

Pantstillelser m.v.

| | <u>31.12.2021</u> | <u>31.12.2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| <u>Pantesikret gjeld</u> | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 48 470 652 | 55 638 652 |
| Byggelån | 0 | 13 977 270 |
| Sum | 48 470 652 | 69 615 922 |
| | | |
| Pålydende på pantstillelsene | 218 000 000 | 218 000 000 |
| | | |
| <u>Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler</u> | | |
| Utbyggingsprosjekt | 67 309 819 | 185 266 981 |
| | | |
| Kausjon avgitt av aksjonær | 133 615 000 | 133 615 000 |

Organisasjonsnummer 913 047 869

Dette dokumentet er en PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) generert 11.03.2022. Dokumentet inneholder en digital signatur som bekrefter at dokumentet er uendret etter signering



Strømme Gård Utbygging AS

Kontantstrømoppstilling

| Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | NOTER | 2021 | 2020 |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Resultat før skattekostnad | | 12 593 106 | 2 582 566 |
| Betalte skatter | | 0 | -1 988 205 |
| Endring i prosjekter | | 117 957 162 | 15 544 359 |
| Endring i leverandørgjeld | | -3 244 262 | -1 823 942 |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter | | -96 808 177 | 616 725 |
| Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter | | <u>30 497 829</u> | <u>14 931 503</u> |
| Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | | |
| Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld | | -7 168 000 | -11 164 800 |
| Netto endring i byggelånsfinansiering | | -21 977 791 | -3 766 703 |
| Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter | | <u>-29 145 791</u> | <u>-14 931 503</u> |
| Netto endring i kontanter | | <u>1 352 038</u> | <u>0</u> |
| Beholdning av likvide midler ved periodens begynnelse | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Beholdning av likvide midler ved periodens slutt | 1 | <u>1 352 038</u> | <u>0</u> |

1) Selskapets kontantstrøm og likvider har tidligere vært håndtert av aksjonær.

Organisasjonsnummer 913 047 869



STRØMME GÅRD

ÅRSBERETNING FOR 2021
FOR
STRØMME GÅRD UTBYGGING AS
ORG NR 913 047 869
(SELSKAPET)

1 Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er utvikling, utbygging og salg av boenheter/tomter i et tomteområde på Strømme Gård i Bergen.

Selskapet har forretningskontor i Bergen kommune.

2 Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

I 2021 ble omsetningen NOK 157 370 000, som er høyere enn i 2020. Dette skyldes at det overlevert flere boenheter i 2021 enn i 2020. Salgsinntekter bokføres ved overlevering av boenhetene. Salgsinntektene vil variere etter hvor mange enheter som overleveres det aktuelle år. Utvikling av resterende delprosjekter pågår for fullt. Alle enheter som per dato er lagt ut for salg er solgt og overlevert.

Varekostnaden følger salgsinntektene, da varekostnaden også resultatføres ved overlevering. Varekostnaden ender da på NOK 144 663 788 dermed også høyere enn for 2020. Varekostnaden for 2021 inneholder også en del garantiavsetninger for delvis avsluttede prosjekter som vil bli inntektsført senere hvis disse ikke materialiserer seg, samt en del kostnader knyttet til avsluttede prosjekter.

Selskapets driftsresultat for 2021 er NOK 12 593 106, som er en økning året før. Dette skyldes flere overleverte boenhetene enn året før og noe reversering av tidligere avsetninger iht. fastsatt plan.

Selskapets årsresultat for 2021 er NOK 9 822 623 mot NOK 2 016 332 i 2020.

Den mest sentrale risikoen ved Selskapets virksomhet er per dato er reguleringsrisiko med hensyn til gjeldende KPA. Kommunen har inntatt et standpunkt knyttet til KPA og gjeldende reguleringsplan for feltet som gir risiko for at fremtidige prosjekter vil måtte gjennomføres med noe lavere utnyttelsesgrad og/eller andre boligtyper enn opprinnelig planlagt. Dette kan føre til reduksjon i marginer for de fremtidige prosjektene. Det arbeides mot kommunen for å finne en løsning som sikrer best mulig utnyttelse av resterende prosjekter, herunder reguleringsendring for gjenstående utbyggingsfelter. Styret mener det er mest sannsynlig at selskapet får bygge ut gjenstående tomter med rekkehus og/eller tomannsboliger, dog med noe mindre



STRØMME GÅRD

utnyttelse og fortjeneste enn opprinnelig tiltenkt. Selv om det er sannsynlig med lavere utnyttelse, mener styret at det er lite sannsynlig at opptjent egenkapital per i dag skal gå tapt.

Selskapet har også risiko knyttet til svikt i salgsinntektene som følge av manglende salg og økning i kostnadene som følge av mangels- og reklamasjonskrav fra kjøpere og tilleggskrav fra entreprenører ifbm sluttoppgjørene. Selskapet har pågående mangels- og reklamasjonssaker som håndteres fortløpende. Således også sluttoppgjøringsforhandlinger med ulike entreprenører.

Selskapet vil også ha risiko knyttet til prisøkning på byggevarer og prisnivå generelt. Dette kan gi økte kostnader for fremtidige prosjekter.

Ved avleggelsen av årsregnskapet påvirker koronaviruset fortsatt verden og effektene av pandemien henger igjen i store deler av næringslivet i landet. Selskapet er foreløpig ikke blitt særlig påvirket av pandemien, utover utsettelse av befaringer, forsinket reklamasjonsoppfølging på grunn av koronautfordringer hos entreprenører og en del kostnader knyttet til smitteverntiltak. Fremdriften i pågående og solgte prosjekter ble ikke påvirket og selskapet leverte iht. plan. Per dato har Selskapet ikke boliger for salg og fremtidige prosjekter forventes først å starte opp på et tidspunkt hvor store deler av befolkningen i Bergen forventes å være vaksinert og/eller immunisert ved gjennomgått covid-19. Selskapet vurderer med bakgrunn i ovennevnte koronarisikoen å være liten for Selskapet.

Egenkapitalandelen var per 31. desember 2021 på ca 23% mot 7% året før.

Som kontantstrømoppstillingen viser har selskapet netto endring kontantstrøm med kr 1 352 038 i 2021. Dette er midler som per 31.12. var innestående på byggelånskontoer. Til vanlig er endring av selskapets netto kontantstrøm kr 0. Dette skyldes at selskapet er en del av en mellomregningskontoordning med Vestbo BBL hvor Selskapet kan trekke opp den likviditet Selskapet måtte trenge og hvor alle inntekter går inn. Renter beregnes med samme sats av saldo til enhver tid i favør den part som har penger tilgode. Selskapets totale likviditetsbehov er finansiert gjennom denne mellomregningskontoordningen (ved innestående i favør selskapet og eventuelt lån fra selskapets aksjonær Vestbo BBL). Fremtidige prosjekter vil i tillegg bli finansiert gjennom eksternt byggelån og gjennom kreditt på kjøpesum for tomten gitt fra aksjonærene. Selskapet har gjennom egenkapital og disse finansieringsordningene tilgang til nødvendig likviditet for å gjennomføre utbyggingen.



STRØMME GÅRD

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene er begrenset til videreutvikling av selskapets eiendom/prosjekter.

3 Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet er over halvveis i utbyggingen av eiendommen målt i antall solgte boliger.

Selskapet operer i et boligmarked som for tiden opplever liten til normal prisvekst. Selskapet har likevel stort sett fått solgt sine boliger iht. prislister slik at det ikke har vært usolgte enheter ved ferdigstillelse av det enkelte delprosjekt. Selskapet har tro på at selskapet leverer og fortsatt kan levere gode boliger til konkurransedyktige og riktige priser også i fremtiden og at selskapet vil oppnå nødvendige salg. Selskapet har få konkurrenter i Fyllingsdalen-området utfra de boligtyper selskapet leverer.

Fremtidige prosjekter vil kunne bli påvirket av gjeldende KPA og kommende reguleringsendring, jf. nærmere beskrivelse av dette under punkt 2.

Selskapet starter normalt ikke opp prosjekter uten at grundige kalkyler viser et rimelig prosjektoverskudd, samt hvor det foreligger forhåndssalg av om lag 50% av boenhetene (målt i verdi). I noen tilfeller gjøres unntak fra dette, f.eks. hvis dette vurderes gunstig for selskapet mht. timing eller sparte kostnader senere.

Selv om selskapet har opplevd pressede marginer på enkelte delprosjekter, har Selskapet tro på at de delprosjektene selskapet går i gang med samlet sett vil gi en rimelig fortjeneste utfra omfang og risiko også i fremtiden. Dette også hensett de risiki og usikkerhetsfaktorer som er presentert i punkt 2. De viktige parametrene for suksess vil være oppnåelige utsalgspriser (herunder prisutvikling), kostnadsnivået for engasjerte konsulenter og entreprenører, prosjektgjennomføring med fokus på kvalitet og oppfølging av mangels- og reklamasjonskrav, samt god utnyttelse av gjenstående utbyggingspotensiale. Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre og optimalisere prosjektgjennomføringen til det beste for kunder, leverandører, selskap og aksjonærer.

4 Finansiell risiko

Selskapet har liten finansiell risiko.

Selskapet har liten markedsrisiko. Selskapet opererer i det norske marked, gjør innkjøp og salg i norske kroner og er finansiert via norske aktører / bank. Selskapet har således ikke *valutarisiko*. Selskapets kunder finansierer normalt sine kjøp ved



STRØMME GÅRD

boliglån i bank og betaler ved overlevering (ytelse mot ytelse). *Kreditrisikoen* er derfor svært lav. Selskapet har en viss grad *renterisiko* da økte renter for ekstern finansiering vil gi mindre marginer i de enkelte prosjekt. På alminnelige byggelån som har kort løpetid vurderes denne risikoen som liten. Per dato har selskapet ingen eksterne byggelån. Selskapet frykter ikke vesentlige renteøkninger på kort sikt.

Likviditetsrisikoen er også lav. Løpende likviditet finansieres som omtalt i punkt 2. Prosjekter startes normalt ikke opp før byggelån er innvilget og vilkårene for åpning er oppfylt, slik at prosjektets likviditet er sikret.

I lys av risikoen vurderer Selskapet det ikke som nødvendig å gjøre sikringstiltak for å avhjelpe finansiell risiko.

5 Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Selskapet bygger ut i en fornuftig takt og får solgt de boligene som legges ut for salg. Selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

6 Arbeidsmiljøet, likestilling og ikke-diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

7 Styreansvarsforsikring

Selskapet har ikke tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer eller daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

8 Påvirkning på det ytre miljø

Selskapets drift påvirker ikke det ytre miljø utover at selskapet foretar utbygging av sin faste eiendom. Dette gir en indirekte miljøpåvirkning gjennom kjøp av produserte byggevarer mm, transport av disse til byggeplass og utslipp under oppføring.

signeres elektronisk med BankID

Signert med BankID

Frode Risnes

Signert med BankID

Tore Fyllingen

Signert med BankID

Olav Pedersen

Signert med BankID

Jørgen Pedersen



Årsregnskap 2021 Strømme Gård Utbygging AS med sty

| Name | Date | Name | Date |
|----------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Risnes, Frode | 2022-03-11 | Pedersen, Olav | 2022-03-15 |

Identification


 bankID™ Risnes, Frode

Identification

 bankID™
PA MOBIL Pedersen, Olav

| Name | Date | Name | Date |
|-------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| Pedersen, Jørgen | 2022-03-11 | Fyllingen, Tore | 2022-03-22 |

Identification

 bankID™
PA MOBIL Pedersen, Jørgen

Identification

 bankID™
PA MOBIL Fyllingen, Tore



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))