



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 802 625
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	POLARBYGG SPITSBERGEN AS
Forretningsadresse:	Vei 606 9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Forenklet IFRS
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Tollef Svenkerud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.06.2022

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, 25.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		35 272 090	33 169 577
Annen driftsinntekt			
Sum inntekter		35 272 090	33 169 577
Kostnader			
Lønnskostnad		55 141	
Avskrivning på varige driftsmidler			
Annen driftskostnad	8	14 053 854	6 696 676
Sum kostnader		14 108 995	6 696 676
Driftsresultat		21 163 095	26 472 901
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg av eiendom	2	1 126 000	
Finansinntekter	9	3 229 122	258 813
Sum finansinntekter		4 355 122	258 813
Finanskostnader	9	8 855 938	8 925 701
Sum finanskostnader		8 855 938	8 925 701
Netto finans		-4 500 816	-8 666 888
Ordinært resultat før skattekostnad		16 662 279	17 806 013
Skattekostnad på ord. resultat	6	6 431 569	888 963
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 230 710	16 917 050
Årsresultat		10 230 710	16 917 050
Årsresultat etter minoritetsinteresser			16 917 050
Verdiendring investeringseiendommer	2	23 570 270	26 872 240
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		23 570 270	26 872 240
Totalresultat		33 800 980	43 789 290



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Overføring til fonds		23 570 270	26 872 240
Avgitt konsernbidrag			-956 736
Overføring til annen egenkapital		10 230 709	15 960 314
Sum overføringer og disponeringer		33 800 979	43 789 290



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1,2	566 450 000	542 850 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.		1 981 877	835 519
Sum varige driftsmidler		568 431 877	543 685 519
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	30 504 520	9 204 520
Finansielle investeringer	11	695 532	677 215
Sum finansielle anleggsmidler		31 200 052	9 881 735
Sum anleggsmidler		599 631 929	553 567 254
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 102 370	6 373 091
Fordringer i konsern	7	58 028 430	27 241 987
Andre kortsiktige fordringer		4 666 716	6 530 625
Sum fordringer		63 797 516	40 145 703
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		7 394 064	2 959 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 394 064	2 959 506
Sum omløpsmidler		71 191 580	43 105 209
SUM EIENDELER		670 823 509	596 672 463

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	186 924	186 924
Overkurs		101 544 205	101 544 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		102 872 501	102 872 501
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		105 887 382	82 317 112
Annen egenkapital		62 934 491	74 422 868
Sum opptjent egenkapital		168 821 873	156 739 980
Sum egenkapital		271 694 374	259 612 481
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	40 818 505	14 262 393
Sum avsetninger for forpliktelser		40 818 505	14 262 393
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	313 328 715	273 983 039
Renteswap		1 591 624	3 008 825
Sum annen langsiktig gjeld		314 920 339	276 991 864
Sum langsiktig gjeld		355 738 844	291 254 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	14 020 000	40 467 992
Leverandørgjeld		3 487 874	923 910
Betalbar Skatt	6	328 059	1 158 326
Gjeld i konsern	7	1 738 982	1 138 972
Annen kortsiktig gjeld	4	23 815 377	2 116 522
Sum kortsiktig gjeld		43 390 292	45 805 722
Sum gjeld		399 129 136	337 059 979
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 823 510	596 672 460



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		35 751 090	33 169 577
Sum inntekter		35 751 090	33 169 577
Kostnader			
Lønn		55 141	
Andre driftskostnader	8	14 158 105	6 840 184
Sum kostnader		14 213 246	6 840 184
Driftsresultat		21 537 844	26 329 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Gevinst ved salg eiendom	2	1 126 000	
Finansinntekter	9	1 682 267	258 813
Sum finansinntekter		2 808 267	258 813
Finanskostnader	9	8 855 938	8 925 701
Sum finanskostnader		8 855 938	8 925 701
Netto finans		-6 047 671	-8 666 888
Ordinært resultat før skattekostnad		15 490 173	17 662 505
Skattekostnad	6	14 367 397	2 311 431
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 122 776	15 351 074
Årsresultat		1 122 776	15 351 074
Verdiendring investeringseiendommer	2	74 404 118	36 072 132
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		74 404 118	36 072 132
Totalresultat		75 526 894	51 423 206
Overføringer og disponeringer			
Overføring fond		74 404 118	26 872 240
Annen egenkapital		1 122 776	24 550 966
Sum overføringer og disponeringer		75 526 894	51 423 206



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendom	1,2	688 816 226	590 660 000
Driftsløsøre		1 981 877	835 519
Sum varige driftsmidler		690 798 103	591 495 519
Finansielle anleggsmidler			
Finansielle investeringer	11	695 532	677 215
Sum finansielle anleggsmidler		695 532	677 215
Sum anleggsmidler		691 493 635	592 172 734
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 102 370	6 373 091
Andre fordringer		4 666 716	6 530 625
Sum fordringer		5 769 086	12 903 716
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		8 076 554	2 959 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 076 554	2 959 506
Sum omløpsmidler		13 845 640	15 863 222
SUM EIENDELER		705 339 275	608 035 956

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	5	186 924	186 924
Overkurs		101 544 205	101 544 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		102 872 501	102 872 501
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		165 921 122	91 517 004
Annen egenkapital		25 047 865	64 944 045
Sum opptjent egenkapital		190 968 987	156 461 049
Sum egenkapital		293 841 488	259 333 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	50 561 673	15 867 097
Sum avsetninger for forpliktelser		50 561 673	15 867 097
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	313 328 715	273 983 039
Renteswap		1 591 624	3 008 825
Sum annen langsiktig gjeld		314 920 339	276 991 864
Sum langsiktig gjeld		365 482 012	292 858 961
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	14 020 000	40 467 992
Leverandørgjeld		7 852 334	6 476 135
Betalbar skatt	6	328 059	1 158 326
Annen kortsiktig gjeld	4	23 815 382	7 740 992
Sum kortsiktig gjeld		46 015 775	55 843 445
Sum gjeld		411 497 787	348 702 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 339 275	608 035 956



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 Polarbygg Spitsbergen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polarbygg Spitsbergen AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over utvidet resultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet 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:

- 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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, 31. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Rødal
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Polarbygg Spitsbergen AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: T35IV-M26FV-6CS6Y-IOJ5H-FF3TO-MVUVA



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."

Asbjørn Rødal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-31 20:17:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T35IV-M26FV-6CS6Y-IOJ5H-FF3TO-MVUVA

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/validate>



POLARBYGG SPITSBERGEN AS

org nr 984 802 625

KONSERNREGNSKAP 2021 (IFRS)



RESULTATREGNSKAP (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

	Note	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Morselskap					
DRIFTSINNEKTER					
Leieinntekter	-	35 272 090	33 169 577	35 751 090	33 169 577
Sum driftsinntekter		35 272 090	33 169 577	35 751 090	33 169 577
DRIFTSKOSTNADER					
Lønnskostnader	-	-55 141	-	-55 141	
Andre driftskostnader	8	-14 053 854	-6 696 676	-14 158 105	-6 840 184
Sum driftskostnader		-14 108 995	-6 696 676	-14 213 246	-6 840 184
Driftsresultat før verdiendringer		21 163 095	26 472 901	21 537 844	26 329 393
Verdiendring investeringseiendommer	2	23 570 270	26 872 240	74 404 118	36 072 132
Gevinst (-tap) ved salg av eiendom	2	1 126 000	0	1 126 000	
Driftsresultat		- 45 859 365	53 345 141	97 067 962	62 401 525
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter	9	3 229 122	258 813	1 682 267	258 813
Finanskostnader	9	-8 855 938	-8 925 701	-8 855 938	-8 925 701
Netto finansposter		-5 626 816	-8 666 888	-7 173 671	-8 666 888
Ordinært resultat før skattekostnad		40 232 549	44 678 253	89 894 291	53 734 637
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-6 431 569	-888 963	-14 367 397	-2 311 431
Årsresultat		- 33 800 979	43 789 290	75 526 894	51 423 206
KONSOLIDERT OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT					
Årsresultat		- 33 800 979	43 789 290	75 526 894	51 423 206
Andre inntekter og kostnader	-	-	-	-	-
Skatt relatert til poster som ikke skal reklassifiseres	-	-	-	-	-
Poster som kan reklassifiseres over resultatet i senere perioder		0	-		
Totalresultat		- 33 800 979	43 789 290	75 526 894	51 423 206
Resultat per aksje		2 170	2 811		

**BALANSE (IFRS)****POLARBYGG SPITSBERGEN AS**

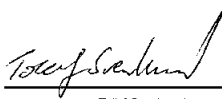
	Note	Morselskap		Konsern	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
Investeringseiendom	1,2	566 450 000	542 850 000	688 816 226	590 660 000
Driftsløsøre		1 981 877	835 519	1 981 877	835 519
Sum varige driftsmidler		568 431 877	543 685 519	690 798 103	591 495 519
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i DS	10	30 504 520	9 204 520	0	0
Finansielle investeringer	11	695 532	677 215	695 532	677 215
Sum finansielle anleggsmidler		31 200 052	9 881 735	695 532	677 215
Sum anleggsmidler		599 631 929	553 567 254	691 493 635	592 172 734
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		1 102 370	6 373 091	1 102 370	6 373 091
Varer				0	0
Fordringer i konsern	7	58 028 430	27 241 987	0	0
Andre fordringer		4 666 716	6 530 625	4 666 716	6 530 625
Sum fordringer		63 797 516	40 145 703	5 769 086	12 903 716
Bankinnskudd		7 394 064	2 959 506	8 076 554	2 959 506
Sum omløpsmidler		71 191 580	43 105 209	13 845 640	15 863 222
SUM EIENDELER		670 823 509	596 672 463	705 339 275	608 035 956

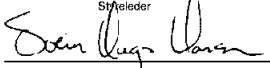
**BALANSE (IFRS)****POLARBYGG SPITSBERGEN AS**

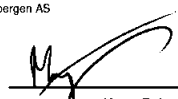
	Note	Morselskap		Konsern	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	5	186 924	186 924	186 924	186 924
Overkurs		101 544 205	101 544 205	101 544 205	101 544 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372	1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		102 872 501	102 872 501	102 872 501	102 872 501
Opptjent egenkapital					
Fond		105 887 382	82 317 112	165 921 122	91 517 004
Annen egenkapital		62 934 491	74 422 868	25 047 865	64 944 045
Sum opptjent egenkapital		168 821 873	156 739 980	190 968 987	156 461 049
Sum egenkapital		271 694 374	259 612 481	293 841 488	259 333 550
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	40 818 505	14 262 393	50 561 673	15 867 097
Sum avsetning for forpliktelser		40 818 505	14 262 393	50 561 673	15 867 097
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	313 328 715	273 983 039	313 328 715	273 983 039
Renteswap		1 591 624	3 008 825	1 591 624	3 008 825
Sum annen langsiktig gjeld		314 920 339	276 991 864	314 920 339	276 991 864
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	14 020 000	40 467 992	14 020 000	40 467 992
Leverandørgjeld		3 487 874	923 910	7 852 334	6 476 135
Betalbar skatt	6	328 059	1 158 326	328 059	1 158 326
Gjeld i konsern	7	1 738 982	1 138 972	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4	23 815 377	2 116 522	23 815 378	7 740 993
Sum kortsiktig gjeld		43 390 282	45 805 722	46 015 771	55 843 446
Sum gjeld		399 129 136	337 059 978	411 497 783	348 702 406
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		670 823 509	596 672 463	705 339 275	608 035 956

Tromsø / Oslo / Verbier, 31/5, 2022

Styret i Polarbygg Spitsbergen AS


Tollef Svenkerud
Styrelleder


Svein Hugo Hansen
Daglig leder


Morten E. Astrup
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

	Morselskap		Konsern	
	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Ordinært resultat før skatt	40 232 549	44 678 253	89 894 291	53 734 637
Årets betalte skatt	-1 158 326	-446 127	-1 158 326	-446 127
Verdiendring investeringseiendommer	-23 570 270	-26 872 240	-74 404 118	-36 072 132
Gevinst ved salg av eiendom	-1 126 000			
Verdiendring finansielle derivater	-1 417 201	814 143	-1 417 201	814 143
Verdiendring finansielle investeringer	-18 317	-202 632	-18 317	-202 632
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter før tidsavgrensingsposter	12 942 434	17 971 397	12 896 328	17 827 889
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	1 211 011	-45 974 966	24 744 885	-47 280 740
Tidavgrensinger iB oppkjøpte selskaper			-475 496	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	14 153 445	-28 003 569	37 165 718	-29 452 851
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Tilgang investeringseiendom og driftsmidler	-3 400 088	-1 614 057	-27 122 466	-1 614 057
Avgang investeringseiendom	3 350 000	0	3 350 000	
Tilgang finansielle investeringer	-21 300 000	-9 204 520	-21 300 000	-9 204 520
Avgitt konsernbidrag	-1 266 482	-1 138 972	0	0
Bankinnskudd iB i oppkjøpte selskaper	0	0	126 113	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-22 616 570	-11 957 549	-44 946 353	-10 818 577
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Stiftelse	0	0	0	310 310
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	0	0	0	0
Netto endring bankgjeld	12 897 684	30 817 807	12 897 684	30 817 807
Kapitalforhøyelse ved kontantinnskudd				
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	12 897 684	30 817 807	12 897 684	31 128 117
Netto endring i likvider i perioden	4 434 559	-9 143 311	5 117 049	-9 143 311
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	2 959 506	12 102 817	2 959 506	12 102 817
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	7 394 065	2 959 506	8 076 555	2 959 506
Herunder bundne midler		0		0



KONSOLIDERT EGENKAPITALOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	186 924	101 544 205	1 141 372	55 444 872	58 462 557	216 779 930
Endringer ved fusjon						0
Konsernbidrag					-956 736	-956 736
Utvidet resultat				26 872 240	16 917 050	43 789 290
Egenkapital 31.12.2020	186 924	101 544 205	1 141 372	82 317 112	74 422 868	259 612 482

Egenkapital 01.01.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	82 317 112	74 422 868	259 612 482
Endringer ved fusjon						0
Konsernbidrag					-1 063 845	-1 063 845
Korreksjon av tidligere feil					-20 655 239	-20 655 239
Utvidet resultat				23 570 270	10 230 709	33 800 979
Egenkapital 31.12.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	105 887 382	62 934 491	271 694 376

Konsern:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	91 517 004	64 944 045	259 333 550
Endringer ved fusjon						0
Eliminering konsern					-20 363 717	-20 363 717
Korreksjon av tidligere feil					-20 655 239	-20 655 239
Utvidet resultat				74 404 118	1 122 776	75 526 894
Egenkapital 31.12.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	165 921 122	25 047 865	293 841 486



REGSKAPSPRINSIPPER

GENERELL INFORMASJON

Polarbygg Spitsbergen AS ble stiftet 27. februar 2002. Selskapet har hovedfokus på investeringseiendom på Svalbard.

Etter IFRS skal det avlegges konsernregnskap selv om selskapet kommer inn under reglene for små foretak.

Det ble ikke utarbeidet konsernregnskap for 2020, men det er for 2021 utarbeidet sammenligningstall med konserntall 2020.

REGSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet.

Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet framgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Regnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsikk. Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost-regnskap, med unntak av investeringseiendomm rentesikringsderivater og finansielle investeringer.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 2.

Regnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift.

Endringer i regnskapsprinsipper og noteopplysninger Det er ingen standarder eller forklaringer som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

DRIFTSINTEKTER

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når ytelsen er levert.

Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen. Felleskostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.



INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og/eller for å oppnå verdistigning. Investerings eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investerings eiendommer" i den perioden det oppstår. Det foretas en vurdering av virkelig verdi basert på selskapets verdsettelsesmodell for hver balansedato. Ved hver årsslutt blir det i tillegg innhentet uavhengige verdi- vurderinger fra eksterne rådgivere for en vesentlig del av porteføljen. Forutsetninger i modellen avstemmes så langt det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare variabler. Selskapets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom for seg selv. Verdi vurderingsmodellen er en kontantstrømsmodell.

Verdsettelse utarbeides ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Utgifter til vedlikehold knyttet til eiendommen kostnads- føres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

UTLÅN OG FORDRINGER

Finansielle eiendeler med kontantstrømmer som er faste eller lar seg fastsette og som ikke er notert i et aktivt marked er klassifisert som utlån og fordringer, og som regnskapsføres til amortisert kost, redusert med eventu-elle tap ved verdifall. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. I kategorien utlån og fordringer er andre langsiktige fordringer, kundefordringer og andre fordringer inkludert.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Finansielle investeringer består av investeringer i verdipapirer.

Slike finansielle investeringer klassifiseres vanligvis i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av verdiendringer i markedsverdi i selskapets resultatregnskap som en del av finanspostene.

For investeringer i børsnoterte aksjer og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sist tilgjengelige noterte sluttkurs på balansedagen.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår banklån og annen gjeld. Rentesikringsderivater måles til virkelig verdi. Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

PENSJONER

Polarbygg Spitsbergen-selskapet har ingen ansatte og således ingen pensjonsordning.



SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskaps- messige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skatte- fordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

BANKINNSKUDD

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og innestående på konsernkonto.

SEGMENTRAPPORTERING

Selskapet sin virksomhet består av å eie og forvalte investeringseiendom på Svalbard.

Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet.

Selskapet regnes derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

AKSJEKAPITAL OG OVERKURS

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller etendeler.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



NOTE 1 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Regnskapet er utarbeidet basert på "historisk-kost" prinsippet med unntak av investeringseiendom, renteskrivderivater og finansielle investeringer, som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser vedfastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom. Estimater og skjønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimater som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler, er drøftet nedenfor.

Investeringseiendom

Polarbygg Spitsbergen AS anvender virkelig verdi for sine investeringseiendommer i regnskapet. Investeringseiendommer består av nærings- og boligeiendommer som leies ut til aktører utenfor selskapet. Investeringseiendommene er lokalisert på Svalbard.

For hver av de ferdigstilte eiendommene er det benyttet en direkteavkastningsmetode basert på markedsmessig leienivå, med en benyttet en direktekapitaliseringsrente på 5,0% - 9,0%. Boligeiendom har lavest direkteavkastningsrente, lagereiendom har høyest direkteavkastningsrente.

Under er en sensitivitetsanalyse som viser endring i verdsettelse ved endring i direkteavkastningsrente.

	Selskap		Konsern	
	Markedsverdi 31.12.2020	Markedsverdi 31.12.2021	Markedsverdi 31.12.2020	Markedsverdi 31.12.2021
Benyttet avkastningskrav %	542 850 000	566 450 000	590 660 000	688 816 226
Avkastningskrav øker med 1%	470 048 892	490 483 918	511 447 138	596 439 724
Avkastningskrav reduseres med 1%	642 875 953	670 824 507	431 870 375	815 738 027

NOTE 2 INVESTERINGSEIENDOM

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Balanseført verdi 01.01	514 646 750	542 850 000	514 646 750	590 660 000
Erverv av nye eiendommer	1 331 010	2 253 730	39 941 118	25 976 108
Salg av eiendommer	-	2 224 000	-	2 224 000
Realisert gevinst/tap ved salg	26 872 240	23 570 270	36 072 132	74 404 118
Resultatført verdiendring	542 850 000	566 450 000	590 660 000	688 816 226
Balanseført verdi 31.12	82 317 112	105 887 382	82 317 112	156 721 230
Akkumulert urealisert verdiendring 31.12				

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra investeringseiendommer. Det finnes lån med sikkerhet i selskapets investeringseiendommer per 31.12.2020.

Verdfastsettelse av investeringseiendom omfatter skjønnsmessige vurderinger.



Selskapet hadde 327,3 millioner kroner i banklån med sikkerhet i selskapets eiendommer per 31.12.2021. Balansført verdi av konsernets eiendommer som er stillet som sikkerhet er 689,5 mnok.

Avdragsprofil banklån

Banklån forfaller til nedbetaling iht følgende matrise:	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
0-1 år	6 900 000	14 020 000	6 900 000	14 020 000
1-5 år	27 600 000	56 080 000	27 600 000	56 080 000
>5 år	279 951 031	257 248 715	279 951 031	257 248 715
Sum banklån	314 451 031	327 348 715	314 451 031	327 348 715

Finansielle covenants

Banklån inneholder finansielle covenants, bl.a knyttet til utbyttebegrensning dersom egenkapitalgrad er lavere enn 25% eller faller under 25% som følge av et slikt utbytte.

NOTE 3 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Selskapet er finansiert med egenkapital og lån fra bank. Selskapet har ingen finansielle derivater utover et rentesikringsderivat.

De viktigste finansielle risiki selskapet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko.

3.1 Markedsrisiko

Prisrisiko

Polarbygg Spitsbergen AS er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet på Svalbard. Inntektsiden påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Eiendoms verdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret gjeldnivå som styres av rentenivå og investorenes risikoville og fremtidssyn.

Renterisiko

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Det er inngått en rentebytteavtale for å redusere renterisikoen.

3.2 Kredittisiko

Selskapet har rutiner for garantistillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktsportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen øke denne risikoen.

3.3 Likviditetsrisiko

Selskapet har ekstern lånefinansiering. Risiko for at Selskapet ikke skal ha økonomisk evne til å overholde sine forpliktelser på forfall anses å være moderat.



NOTE 4 KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

Balansepostene annen kortsiktig gjeld er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Avsatt konsernbidrag	1 138 972	1 266 482	0	0
Annen kortsiktig konserngjeld	0	472 500	0	0
Annen gjeld	2 116 522	23 815 377	7 740 993	23 815 378
Sum annen kortsiktig gjeld	3 255 494	25 554 359	7 740 993	23 815 378

NOTE 5 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen på 186.924 kr består av 100 aksjer pålydende a kr 1 869,24 per aksje.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2021:

Storm Norge AS	Antall	Eierandel
Hågeberg AS	50	50 %
Totalt antall aksjer	100	100 %



NOTE 6 SKATT

BEREGNING AV UTSATT SKATT/UTSATT SKATTEFORDEL

Midlertidige forskjeller			
Eiendom inkl faste tekniske installasjoner			
Inventar og driftsmidler			
Renteswap			
Aktiverte finanskostnader			
Gevinst- og tapskonto			
Fordringer			
Netto midlertidige forskjeller			
Underskudd til fremføring - Svalbard			
Underskudd til fremføring - Fastlandet			
Grunnlag for utsatt skatt -Svalbard			
Grunnlag for utsatt skatt - Fastlandet			
Utsatt skatt Svalbard er balanseført (16%)			
Utsatt skattefordel fastlandet er ikke balanseført (22%)			
Utsatt skatt i balansen			
	Selskap	Konsern	
	2020	2020	2021
	92 410 272	102 439 675	316 068 479
	0		
	-3 008 825	-3 008 825	-1 591 624
	0		
	853 512	853 512	1 583 610
	-1 115 000	-1 115 000	-50 000
	89 139 959	99 169 362	316 010 465
	0		
	0		
	89 139 959	99 169 362	316 010 465
	0		
	14 262 393	15 867 098	50 561 674
	0		
	14 262 393	15 867 098	50 561 674



GRUNNLAG FOR SKATTEKOSTNAD, ENDRING I UTSATT SKATT OG BETALBAR SKATT

	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Resultat før skattekostnad	44 678 253	40 232 549	53 734 637	89 894 291
Permanente forskjeller	12 985 -	16 922 -	18 555 -	16 922 -
Grunnlag for årets skattekostnad	44 665 268	40 215 627	53 716 082	89 877 369
Endring i midlertidige resultatforskjeller	36 286 759 -	36 898 774 -	46 316 162 -	87 745 865 -
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	8 378 509	3 316 853	7 399 920	2 131 503
Anvendt avskåret rentefradrag	-	-	-	-
Anvendt underskudd til fremføring	-	-	160 383 -	94 377 -
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 138 972 -	1 266 482 -	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	7 239 537	2 050 371	7 239 537	2 037 126
Betalbar skatt i balansen	1 158 326	328 059	1 158 326	328 059

FORDELING AV SKATTEKOSTNADEN

	2020	2021	2020	2021
Betalbar skatt på årets resultat	1 158 326	328 059	1 158 326	328 059
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	182 236	202 637	-	-
Sum betalbar skatt	1 340 562	530 697	1 158 327	328 060
Endring i utsatt skatt	451 601 -	26 556 111 -	1 153 105 -	34 694 577 -
Korrigerende av utsatt skatt ført over Annen EK	-	20 655 239 -	-	20 655 239 -
Skattekostnad	888 963	6 431 569	2 311 431	14 367 397
Effektiv skattesats	2 %	16 %		

Effektiv skattesats er høyere enn 2 % med bakgrunn i økte midlertidige forskjeller som følge av skattemessige avskrivninger, som ikke har utgangspunkt i regnskapsmessig resultat.

AVSTEMMING AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	44 678 253	40 232 549	53 734 637	89 894 291
Beregnet skatt 16%	7 148 520	6 437 208	8 597 542	14 383 086
Skattekostnad i resultatregnskapet	8 824 329	6 431 569	2 311 431	14 367 397
Differanse	1 675 808 -	5 639 -	6 286 111 -	15 689
Differansen består av følgende:				
16% av permanente forskjeller	34 500 -	5 640 -	2 969 -	2 708 -
16% av skattemessige avskrivninger uten kilde i resultatregnskapet	1 710 306 -	-	-	-
Korrigerende skatt tidligere år	-	-	-	-
Sum forklart differanse	1 675 805 -	5 640 -	2 969 -	2 708



NOTE 7 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har følgende fordringer på nærstående:

	2020	2021
Ørn Norden AS (FKV)	-	-
Svalbard Utbygging AS (FKV 2020 DS 2021)	6 331 575	8 724 305
Elvesletta Blokk1 AS (DS)	27 241 987	49 304 126
Svalbard Adventures AS (FKV)	-	4 347 786

Det er i 2021 beregnet kr 1 546 855 i renter på fordringene.

Selskapet har følgende kortsiktige lån til nærstående:

Ørn Norden AS	67 048	21 980 912
Elvesletta Blokk 1 AS (konsernbidrag)	1 138 972	1 124 155
Svalbard Utbygging AS (konsernbidrag)	-	142 327

Det er i 2021 beregnet totalt kr 613 864 i renter på disse lånene.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående:

Polarbygg Utvikling AS - forvaltningshonorar/kjøp	800 000	816 294
Svalbard Utbygging AS- byggtjenester	51 750	-
Spitsbergen Eiendom AS- leieinntekt	-	72 000

NOTE 8 KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Lovpålagt revisjon
Andre tjenester

Sum godtgjørelse til revisor

	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
	176 542	270 185	176 542	270 185
	-	-	-	-
	176 542	270 185	176 542	270 185



NOTE 9 SPESIFIKASJON AV FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

FINANSINNTEKTER	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Renteinntekter bank	77 165	54 434	77 165	54 434
Renteinntekter andre	729 755	1 672 980	729 755	126 125
Andre finansinntekter	63 406	1 501 707	63 406	1 501 707
Sum finansinntekter	870 326	3 229 122	870 326	1 682 267

FINANSKOSTNADER	Selskap		Konsern	
	2020	2021	2020	2021
Rentekostnader bank	8 246 863	8 049 837	8 246 863	8 049 837
Annen finanskostnad	678 838	806 101	678 838	806 101
Sum finanskostnader	8 925 701	8 855 938	8 925 701	8 855 938

NOTE 10 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Selskapet har følgende datterselsk	Eier- andel	Stemme- rett	Arsres. Siste år	Balanseført EK siste år
Datterselskap, kontorsted:				
Elvesletta Blokk 1 AS	100 %	100 %	358 370	2 500 339
Svalbard Utbygging AS	100 %	100 %	- 33 530	1 022 318

Selskapet benytter reglene for forenklet IFRS definert i regnskapslovens §3-9, og kan dermed ikke benytte unntaksreglene for små foretak i regnskapslovens §3-2. Virkelig verdi på aksjene tilsvarer kostprisen pr. 31.12.21.



ÅRSBERETNING 2021 – POLARBYGG SPITSBERGEN AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Polarbygg Spitsbergen AS driver salg, utleie og utvikling av eiendom.

Konsernet består i tillegg til Polarbygg Spitsbergen AS av følgende datterselskap:

- Elvesletta Blokk 1 AS
- Svalbard Utbygging AS

Selskapets virksomhet foregår på Svalbard. Hovedkontoret ligger i Longyearbyen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra 33,2 mnok i fjor til 35,7 mnok i 2021. Årsresultatet ble i 2021 75,5 mnok mot 51,4 mnok i fjor. Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var på 5,1 mnok, mens driftsresultatet for konsernet utgjorde NOK 97,0 mnok. Konsernets likviditetsbeholdning var 8,1 mnok per 31.12.2021. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2021 11 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 16 % pr. 31.12.2020. Denne nedgangen skyldes til dels økning av langsiktig lån i konsernet, men også en korrigering av tidligere feil beregnet utsatt skatt. Konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 705,3 mnok, sammenlignet med 608,0 mnok året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 42 %, sammenlignet med 43 % pr. 31.12.2020.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene forventes å være stabil.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Polarbygg Spitsbergen AS er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet på Svalbard. Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.,

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.



Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i konsernet Polarbygg Spitsbergen AS:

Fonds	74 404 118
Annen egenkapital	1 122 776
Totalt disponert	75 526 894

Tromsø / Oslo / Verbjør, 31.05.22

Svein Hugo Hansen
Daglig leder

Tollef Svenkerud
Styreleder

Morten Eivindssøn Astrup
Styremedlem



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 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 Polarbygg Spitsbergen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polarbygg Spitsbergen AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over utvidet resultat, egenkapitaloppstilling og kontantstrømoppstilling 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 og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. 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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet 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:

- 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 risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 og konsernets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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, 31. mai 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Asbjørn Rødal
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Polarbygg Spitsbergen AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: T35IV-M26FV-6CS6Y-IOJ5H-FF3TO-MVUVA



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."

Asbjørn Rødal

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5999-4-4255051

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-31 20:17:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: T35IV-M26FV-6CS6Y-IOJ5H-FF3TO-MVUVA

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/validate>