



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 575 939  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: STRANDVEGEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25  
9007 TROMSØ

### 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: Ole Martin Larssen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2022

### 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, 05.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	164 828 000	293 695 000
Annen driftsinntekt		120 000	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>164 948 000</b>	<b>293 715 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		156 542 000	259 104 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	5 808 000	2 964 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>162 350 000</b>	<b>262 068 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 598 000</b>	<b>31 647 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	18 000	4 916 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 000</b>	<b>4 916 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	125 000	201 000
Annen rentekostnad		20 000	2 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>145 000</b>	<b>203 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-126 000</b>	<b>4 714 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 471 000</b>	<b>36 361 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	559 000	7 999 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 913 000</b>	<b>28 361 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 913 000</b>	<b>28 361 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 913 000</b>	<b>28 361 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 913 000</b>	<b>28 361 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	1 913 000	28 361 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		1 913 000	28 361 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	5		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4, 9	<b>128 623 000</b>	<b>169 619 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		673 000	
Andre kortsiktige fordringer	2, 9	391 167 000	588 686 000
Konsernfordringer	5		982 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>391 840 000</b>	<b>589 668 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>520 463 000</b>	<b>759 286 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>520 463 000</b>	<b>759 286 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	8 000 000	310 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 030 000</b>	<b>310 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	32 999 000	62 191 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 999 000</b>	<b>62 191 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 029 000</b>	<b>372 221 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	9 325 000	17 540 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 325 000</b>	<b>17 540 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 325 000</b>	<b>17 540 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	112 982 000	353 791 000
Leverandørgjeld	5	-707 000	15 726 000
Kortsiktig konserngjeld	5	355 268 000	
Annen kortsiktig gjeld		2 566 000	8 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>470 109 000</b>	<b>369 525 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>479 434 000</b>	<b>387 065 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>520 463 000</b>	<b>759 286 000</b>



BankID Signing  
Ingvild Bratterud  
2022-06-27



BankID Signing  
Kristian Høines Mathisen  
2022-06-27



BankID Signing  
Ole Martin Larsen  
2022-06-27

# Årsregnskap 2021

## Strandvegen Utvikling AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 916 575 939**



## Årsberetning 2021 for Strandvegen Utvikling AS

Strandvegen Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av eiendom samt det som naturlig står i forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Tromsø kommune.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Styret mener at årsregnskapet for Strandvegen Utvikling AS gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for 2021.

Selskapet har i 2021 hatt boligprosjektet Skir trinn 1 med 80 boenheter og Skir trin 2 med 100 enheter under produksjon. Trinn 1 ble overlevert til kunde Q3 2021, mens trinn 2 skal overleveres til kunde Q1 2022/Q2 2022. Selskapet har også et nytt boligprosjekt ved navnet Innhavet med 20 boenheter som ble satt i produksjonsstart Q4 2020. Forventet ferdigstilling er Q2 2023.

Selskapet oppnådde i 2021 et resultat før skatt på tkr 2 471 mot et resultat på tkr 36 361 i 2020. Driftsinntektene utgjorde tkr 164 948 ( 293 715 ), driftskostnader tkr 162 350 ( 262 068 ). Driftsresultatet tkr 2 598 ( 31 647 ), og netto finansresultat tkr -126 ( 4 714 ). Selskapets total kapital utgjorde tkr 520 463 ( 759 286 ) og bokført egenkapital var på tkr 41 029 ( 372 221 ) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 8 % (49 %).

Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr 226 437 (-86 101). Selskapet er med i Peab konsernets konsernkontosystem. Likviditetssituasjonen er god.

Selskapet overvåker og følger myndighetenes råd om koronavirus (Covid 19), men har i all hovedsak klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser i pågående prosjekter. Styret kjenner ikke til noen forhold av viktighet for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremgår av regnskapet og balansen med noter. Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelse av regnskapet.

Utviklingen i markedene for nye boliger og næringsbygg er nært knyttet til utviklingen i norsk økonomi. Hvordan fremtidig ordrereserve påvirkes av koronasituasjonen er vanskelig å estimere på nåværende tidspunkt. Igangsetting av boliger, private og offentlige næringsbygg kan få nedgang i tiden fremover. Selskapets omsetning er til norske kunder i privat sektor. Det offentlige har uttalt at de vil holde bygg og anleggsaktivitetene i Norge oppe. Regjeringen har innført krisepakker for å dempe økonomiske virkninger av koronaviruset og Norges Bank har satt ned renten betydelig. Omsetning skjer i norske kroner og innkjøp er i hovedsak også i norske kroner slik at kronefallet ikke har vesentlig betydning for selskapet. Styret anser at dette sammen med en forventet positiv effekt av igangsatte forbedringstiltak gir selskapet gode framtidsutsikter.

Da selskapet er en del av Peab-konsernet følger det Peabs prinsipper for finansiell risiko og risikostyring. Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i den ordinære virksomheten, og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Kjøperne overtar ikke leilighetene før fullt oppgjør er innbetalt til meglers konto.

Selskapets rentebærende gjeld er med flytende rentesats og derfor eksponert mot endringer i markedsnivået.

Utover beskrevet over påvirkes selskapet også av hvor mye og til hvilken pris en boligkjøper kan skaffe til veie finansiering. Bli renten høy vil dette kunne bremse investeringslysten og -evnen hos våre kunder.

Styret består av 3 personer, hvorav en er kvinne. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være



en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kvinner og menn. Ettersom selskapet ikke har noen ansatte er det ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme dette arbeidet.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og øvrige ledelse over deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Strandvegen Utvikling AS driver virksomhet som kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv, rystelser og annen miljøbelastning. Strandvegen Utvikling AS ønsker å drive sin virksomhet slik at miljøbelastningen reduseres til et nivå som ligger godt innenfor krav fra myndigheter og kunder.

Det er utviklet en egen miljøpolicy, hvor det fokuseres på at virksomheten skal tilstrebe å være en bærekraftig entreprenør med livssyklusfokus.

Strandvegen Utvikling AS følger norske lov- og forskriftskrav samt konsernets krav og retningslinjer ved utvikling og gjennomføring av prosjekter. Samfunnet og kundene forventer et stadig større fokus på bærekraftig utvikling av virksomheten, og Strandvegen Utvikling AS vil kontinuerlig tilstrebe og redusere miljøbelastende aktiviteter og søke de beste løsningene for miljø.

Strandvegen Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 1 913 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Til annen egenkapital	1 913

Tromsø, 27.06.2022  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

---

Ingvild Bratterud  
styremedlem

---

Ole Martin Larssen  
styremedlem

---

Kristian Høines Mathisen  
styreleder



## RESULTATREGNSKAP

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

Regnskapet er i hele 1000

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	164 828	293 695
Annen driftsinntekt		120	20
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>164 948</b>	<b>293 715</b>
Varekostnad		156 542	259 104
Annen driftskostnad	3	5 808	2 964
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>162 350</b>	<b>262 068</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 598</b>	<b>31 647</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	18	4 916
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	125	201
Annen rentekostnad		20	2
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-126</b>	<b>4 714</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		2 471	36 361
Skattekostnad på ordinært resultat	6	559	7 999
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 913</b>	<b>28 361</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 913</b>	<b>28 361</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	8	1 913	28 361
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 913</b>	<b>28 361</b>



## BALANSE

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

Regnskapet er i hele 1000

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	4, 9	128 623	169 619
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		673	0
Andre kortsiktige fordringer	2, 9	391 167	588 686
Konsernfordringer	5	0	982
<b>Sum fordringer</b>		<b>391 840</b>	<b>589 668</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>520 463</b>	<b>759 286</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>520 463</b>	<b>759 286</b>



## BALANSE

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 8	30	30
Annen innskutt egenkapital	8	8 000	310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 030</b>	<b>310 030</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	32 999	62 191
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>32 999</b>	<b>62 191</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 029</b>	<b>372 221</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	6	9 325	17 540
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 325</b>	<b>17 540</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	112 982	353 791
Leverandørgjeld	5	-707	15 726
Konserngjeld	5	355 268	0
Annen kortsiktig gjeld		2 566	8
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>470 109</b>	<b>369 525</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>479 434</b>	<b>387 065</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>520 463</b>	<b>759 286</b>

Tromsø, 27.06.2022  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

Ingvild Bratterud  
styremedlem

Ole Martin Larssen  
styremedlem

Kristian Høines Mathisen  
styreleder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	Note	2021	2020
Regnskapet er i hele 1000			
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		2 471	36 361
Endring i varelager		40 996	3 767
Endring i kundefordringer		-673	10
Endring i leverandørgjeld		-16 433	-37 195
Endring i andre tidsavgrensingsposter		200 077	-89 043
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>226 437</b>	<b>-86 100</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		121 098	290 197
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-361 907	-204 621
Endring konsernkontoen		14 372	524
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>226 437</b>	<b>-86 100</b>
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for øvrige foretak gjeldende pr. 31.12.2021.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### VALUTA

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Ikke-pengeposter som måles til historisk kurs uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til norske kroner ved å benytte valutakursen på transaksjonstidspunktet. Ikke-pengeposter som måles til virkelig verdi uttrykt i utenlandsk valuta, omregnes til valutakursen fastsatt på måletidspunktet. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

### INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

### EGENREGIPROSJEKTER/ANLEGGSKONTRAKTER

Egenregiprosjekter regnskapsføres som anleggskontrakt etter hvert som prosjektet blir solgt. Inntekt på anleggskontrakter resultatføres i takt med fremdriften i prosjektet, og inntektsføringen starter ved byggestart. Inntektsføring av kontraktfortjenesten begrenses til andelen av prosjektet som er solgt.

### KOSTNADSFØRINGSTIDSPUNKTET

Utgifter sammenliknes med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgiftene som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

.



## **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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## **UTVIKLINGSTOMTER OG AKTIVERTE PROSJEKTKOSTNADER**

Tomter aktiveres ved inngåelse av forpliktende avtale om kjøp. Utviklingskostnader aktiveres fra og med tomten er regulert til boligformål. Finanskostnader knyttet til tomten og utvikling kostnadsføres fremtil tomten er regulert til boligformål.

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## **VARER**

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## **GARANTI**

Det er avsatt til forventede garantikostnader. Garantiaavsetningen er i balansen oppført under annen kortsiktig gjeld.

## **BETINGEDE UTFALL**

Kostnadsknyttede betingede utfall regnskapsføres når utfall kan estimeres og kostnaden anses sannsynlig.

## **KONTANTSTRØMOPPSTILLING**

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



## Note 2 Salgsinntekter

	2021	2020
<b>Tilvirkningskontrakter</b>		
Akk.inntekter på pågående pr.	748 230	584 002
Akk.kontraktskostnader på pågående pr.	-676 692	-516 402
<b>Sum</b>	<b>71 538</b>	<b>67 601</b>
<b>Opptjent, ikke fakturert inntekter</b>		
	378 906	580 003
<b>Sum</b>	<b>378 906</b>	<b>580 003</b>

Driftsinntektene knytter seg til utbygging av boligprosjekter SKIR Tr1, SKIR Tr2 og Innhavet i Tromsø.

Selskapet har ingen pågående tapsprosjekter.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og derved ingen lønnskostnader og derfor ingen plikt til å inngå avtale om OTP. Det utbetales ingen honorar til styremedlemmer eller daglig leder, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styrets leder eller daglig leder.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør tkr 24 inkl mva.

## Note 4 Varelager

	2021	2020
Varer under tilvirkning	24 833	166 919
Ferdigstilte usolgte enheter	103 790	2 700
<b>Sum</b>	<b>128 623</b>	<b>169 619</b>

Varelagerverdien for Strandvegen Utvikling AS er pr. 31.12.2021 på tkr. 128 623 og er vurdert til anskaffelseskost.



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Konsernkonto	0	982
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>982</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	-1 852	15 424
Annen kortsiktig gjeld konsern	341 878	0
Konsernkonto	13 390	0
<b>Sum</b>	<b>353 417</b>	<b>15 424</b>
<b>Finansinntekt/Finanskostnad</b>		
Renteinntekt innen konsern	18	4 916
Rentekostnad innen konsern	125	201
<b>Sum</b>	<b>-107</b>	<b>4 715</b>

Selskapet inngår i en konsernkontoordning hvor Peab Finans AB eier hovedkontoen.



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	8 773	0
Endring i utsatt skatt	-8 215	7 999
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>559</b>	<b>7 999</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 471	36 361
Permanente forskjeller	68	0
Endring i midlertidige forskjeller	42 155	-39 417
Avgitt konsernbidrag	-39 878	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-4 816	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-3 057</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	8 773	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-8 773	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 471	36 361
Beregnet skatt av resultat før skatt	544	7 999
Skatteeffekt av permanente forskjeller	15	0
<b>Sum</b>	<b>559</b>	<b>7 999</b>
Effektiv skattesats	22,6 %	22,0 %

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	44 934	84 550	39 616
Avsetninger mv	-2 547	-8	2 539
<b>Sum</b>	<b>42 388</b>	<b>84 542</b>	<b>42 155</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-4 816	-4 816
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>42 388</b>	<b>79 727</b>	<b>37 339</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 325</b>	<b>17 540</b>	<b>8 215</b>



### Note 7 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I STRANDVEGEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	150,0	30
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>30</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PEAB EIENDOMSUTVIKLING NORD AS	200	100,0	100,0

### Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2020	30	0	310 000	62 191	372 221
<b>Pr 01.01.2021</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>310 000</b>	<b>62 191</b>	<b>372 221</b>
Årets resultat				1 913	1 913
Avgitt konsernbidrag		0	-302 000	-31 105	-333 105
<b>Pr 31.12.2021</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>32 999</b>	<b>41 029</b>

### Note 9 Pantstillelser og garantier

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	112 982	353 791
<b>Sum</b>	<b>112 982</b>	<b>353 791</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Opparbeidet ikke fakturert inntekt	378 906	580 002
Varelager	128 623	169 619
<b>Sum</b>	<b>507 529</b>	<b>749 621</b>

Renter på byggekreditt er pr. 31.12.2021 2,37%.

Byggekreditt er knyttet til utbygging av boligprosjekter SKIR Tr1 og SKIR Tr 2 i Tromsø.

Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2021 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter tkr. 39 151

Panterett pålydende tkr 650 000. Selvskyldnerkausjon pålydende tkr 10 000 fra Peab AB.



Det er ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt.



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 Strandvegen Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandvegen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 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 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 2020 ble revidert av en annen revisor som ga uttrykk for en ikke-modifisert konklusjon om årsregnskapet den 21.05.2021.

### 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 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.



Building a better  
working world

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:

- 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 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 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, 28.06.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Strandvegen Utvikling AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo DokumentID: 1JZKB-2L8MJ-BLS3-YFKWY-2OUMP-IHS2B



# 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."

## Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-06-28 09:18:02 UTC



Penneo Dokument nøkkel: 1JZKB-2L8MJ-BLS3-YFKWY-2OUMP-IHS2B

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>