



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Aelita Navikaite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 16.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	256 495 549	
Annen driftsinntekt			115 619 611
Sum inntekter		256 495 549	115 619 611
Kostnader			
Varekostnad		229 137 193	101 528 954
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	5 399 043	2 502 463
Sum kostnader		234 536 236	104 031 417
Driftsresultat		21 959 313	11 588 194
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 261 238	
Annen renteinntekt		18	2 751
Sum finansinntekter		5 261 256	2 751
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 616	37 097
Annen rentekostnad		-22 329	-36 778
Sum finanskostnader		95 287	319
Netto finans		5 165 969	2 432
Ordinært resultat før skattekostnad		27 125 282	11 590 627
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 114 711	2 640 886
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 010 571	8 949 741
Årsresultat	7	21 010 571	8 949 741
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 010 571	8 949 741
Totalresultat		21 010 571	8 949 741
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 010 571	8 949 741
Sum overføringer og disponeringer		21 010 571	8 949 741



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4	200 000 000	
Sum finansielle anleggsmidler		200 000 000	
Sum anleggsmidler		200 000 000	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	90 369 498	155 667 195
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre fordringer	4	436 293 566	462 882 104
Konsernfordringer		5 252 778	
Sum fordringer	4	441 546 343	462 882 104
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			1 817 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			1 817 630
Sum omløpsmidler		531 915 842	620 366 930
SUM EIENDELER		731 915 842	620 366 930
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs		5 570	5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Annen innskutt egenkapital		310 000 000	310 000 000
Sum innskutt egenkapital		310 035 570	310 035 570
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 697 862	10 846 564
Sum opptjent egenkapital		9 697 862	10 846 564
Sum egenkapital	7	319 733 432	320 882 134
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 735 590	3 239 883
Sum avsetninger for forpliktelser		2 735 590	3 239 883
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Øvrig langsiktig gjeld	4		80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			80 000 000
Sum langsiktig gjeld		2 735 590	83 239 883
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		333 070 912	198 904 117
Leverandørgjeld	4	37 602 751	11 333 462
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	38 773 156	6 007 333
Sum kortsiktig gjeld	4	409 446 820	216 244 913
Sum gjeld		412 182 410	299 484 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		731 915 842	620 366 930



Årsregnskap 2018

Strandvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 575 939



Årsberetning 2018 for Strandvegen Utvikling AS

VIRKSOMHETENS ART

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

UTVIKLING OG RESULTAT

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 2018.

Selskapet hadde ved inngangen prosjektet Himmel & Hav med 87 boenheter under produksjon. Disse leilighetene ble overlevert til kunde i løpet av 2018. I desember 2018 prosjektet Skir trinn 1 med 80 enheter produksjonsstartet. Prosjektet skal overleveres til kunde Q2 2021.

Selskapet oppnådde i 2018 et resultat før skatt på tkr 27 125 mot et resultat på tkr 11 591 i 2017. Driftsinntektene utgjorde tkr 256 496 (115 620), driftskostnader tkr 234 536 (104 031) og netto finansresultat tkr 5 166 (2). Selskapets totalkapital utgjorde tkr 731 916 (620 367) og bokført egenkapital var på tkr 319 733 (320 882) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 44 % (52 %).

Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr -156 267 (-152 997), og driftsresultatet for selskapet utgjorde tkr 21 959 (11 588).

Selskapet er med i Peab konsernets konsernkontosystem. Likviditetssituasjonen er god.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

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.

FINANSIELL RISIKO

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. Bliir renten høy vil dette kunne bremse investeringslysten og -evnen hos våre kunder.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Virksomheten har ikke hatt ansatte i 2018.

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 kjønnene. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 1 er kvinner.

MILJØRAPPORTERING

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.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Strandvegen Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2018.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2018 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 21 010 571 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	21 010 571

Tromsø, 30.04.2019
Styret i Strandvegen Utvikling AS

Stig Tore Johnsen
Styreleder

Agvan Darkhanov
styremedlem

Ingvild Bratterud
Styremedlem

Pål Kristian Jensen
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Salgsinntekt	1	256 495 549	0
Annen driftsinntekt		0	115 619 611
Sum driftsinntekter		256 495 549	115 619 611
Varekostnad		229 137 193	101 528 954
Annen driftskostnad	2	5 399 043	2 502 463
Sum driftskostnader		234 536 236	104 031 417
Driftsresultat		21 959 313	11 588 194
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 261 238	0
Annen renteinntekt		18	2 751
Rentekostnad til foretak i samme konsern		117 616	37 097
Annen rentekostnad		-22 329	-36 778
Resultat av finansposter		5 165 969	2 432
Ordinært resultat før skattekostnad		27 125 282	11 590 627
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 114 711	2 640 886
Ordinært resultat		21 010 571	8 949 741
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	7	21 010 571	8 949 741
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		21 010 571	8 949 741
Sum overføringer		21 010 571	8 949 741



BALANSE

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern	4	200 000 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		200 000 000	0
Sum anleggsmidler		200 000 000	0
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	3	90 369 498	155 667 195
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	4	436 293 566	462 882 104
Konsernfordringer		5 252 778	0
Sum fordringer	4	441 546 343	462 882 104
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	1 817 630
Sum omløpsmidler		531 915 842	620 366 930
Sum eiendeler		731 915 842	620 366 930



BALANSE

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

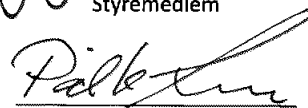
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Overkurs		5 570	5 570
Annen innskutt egenkapital		310 000 000	310 000 000
Sum innskutt egenkapital		310 035 570	310 035 570
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		9 697 862	10 846 564
Sum opptjent egenkapital		9 697 862	10 846 564
Sum egenkapital	7	319 733 432	320 882 134
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	2 735 590	3 239 883
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld	4	0	80 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	80 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		333 070 912	198 904 117
Leverandørgjeld	4	37 602 751	11 333 462
Annen kortsiktig gjeld	4	38 773 156	6 007 333
Sum kortsiktig gjeld	4	409 446 820	216 244 913
Sum gjeld		412 182 410	299 484 796
Sum egenkapital og gjeld		731 915 842	620 366 930

Tromsø, 30.04.2019
Styret i Strandvegen Utvikling AS


Stig Tore Johnsen
Styreleder


Agvan Darkhanov
styremedlem


Ingvild Bratterud
Styremedlem


Pål Kristian Jensen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	Note	2018	2017
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		27 125 282	11 590 627
Endring i varelager		65 297 696	-25 660 140
Endring i leverandørgjeld		26 269 289	6 800 610
Endring i andre tidsavgrensningposter		-274 959 313	-145 727 700
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-156 267 046	-152 996 603
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		54 166 795	153 904 117
Endring konsernkontoen		-9 717 379	0
Innbetalinger av konsernbidrag		110 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		154 449 416	153 904 117
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-1 817 631	907 514
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynne		1 817 630	910 116
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		0	1 817 630



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. 31.12.2018.

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.

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.

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.

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.

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.



DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Med datterselskap menes selskap der morselskapet normalt har en eierandel på over 50%, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap bokføres i henhold til kostmetoden.

Konsernregnskapet for Peab AB, som er konsernspiss for Strandvegen Utvikling AS , kan fås ved henvendelse til Peab AB, (SE-260 92 Förslöv).

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. Garantia avsetningen 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 1 Salgsinntekter

	2018	2017
Tilvirkningskontrakter		
Akk.inntekter på pågående pr.	396 468 667	139 972 398
Akk.kontraktskostnader på pågåedne pr.	-360 119 375	-125 739 393
Sum	36 349 292	14 233 005
Opptjent, ikke fakturert inntekter	58 546 294	152 882 104
Sum	58 546 294	152 882 104

Driftsinntektene knytter seg til utbygging av boligprosjekter Himmel og Hav Tr1 og Tr2 og SKIR Tr1 i Tromsø.

Selskapet har ingen pågående tapsprosjekter.

Note 2 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 2018 utgjør kr 0.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

Note 3 Varelager

	2018	2017
Tomte- og utviklingskostnader knyttet til tomt	83 469 498	98 970 976
Varer under tilvirkning	0	56 696 218
Ferdigstilte usolgte enheter	6 900 000	0
Sum	90 369 498	155 667 195



Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2018	2017
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	200 000 000	0
Påløpte renter	5 252 778	0
Mottatt konsernbidrag	0	310 000 000
Sum	205 252 778	310 000 000
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	0	80 000 000
Leverandørgjeld innen konsern	35 035 460	10 577 491
Annen kortsiktig gjeld konsern	28 778 277	5 812 500
Konsernkonto	9 717 379	0
Sum	73 531 116	96 389 991

Lånet til Peab AS NOK 200 000 000 er avdragsfri i tre år. Saldoen på lånet skal nedbetales over fem år regnet fra den dato hvor lånet ikke lenger er avdragsfritt.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2018	2017
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-504 293	2 640 886
Skattekostnad ordinært resultat	-504 293	2 640 886
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	27 125 282	11 590 627
Permanente forskjeller	1 045	0
Endring i midlertidige forskjeller	1 798 698	-11 655 153
Avgitt konsernbidrag	-28 778 277	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-146 748	0
Skattepliktig inntekt	0	-64 526
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 619 004	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 619 004	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	27 125 282	11 590 627
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 238 815	2 781 750
Skatteeffekt av permanente forskjeller	240	0
Effekt av endring av skattesats	-124 345	-140 864
Sum	6 114 710	2 640 886
Effektiv skattesats	22,5 %	22,8 %

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



	2018	2017	Endring
Tilvirkningskontrakter	8 875 038	14 233 195	5 358 157
Varebeholdning	3 611 958	0	-3 611 959
Avsetninger mv	-52 500	0	52 500
Sum	12 434 496	14 233 195	1 798 698
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-146 748	-146 748
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	12 434 496	14 086 447	1 651 950
Utsatt skatt (22 % / 23 %)	2 735 589	3 239 883	504 294
Effekt av endring av skattesats	-124 345	-140 864	

Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I STRANDVEGEN UTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	150,00	30 000
Sum	200		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PEAB EIENDOMSUTVIKLING NORD AS	200	100,0	100,0
Totalt antall aksjer	200	100,0	100,0

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2017	30 000	5 570	310 000 000	10 846 564	320 882 134
Pr 01.01.2018	30 000	5 570	310 000 000	10 846 564	320 882 134
Årets resultat				21 010 571	21 010 571
Konsernbidrag avgitt			0	-22 159 273	-22 159 273
Pr 31.12.2018	30 000	5 570	310 000 000	9 697 862	319 733 432



RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	2018	2017
Salgsinntekt		
30991 ANNET SALG UTENFOR AVG,OMR	-337 921 660	0
30992X Hjelpkonto ifm spesifikasjon inntekter	81 426 111	0
	-256 495 549	0
Annen driftsinntekt		
30992 INTERIMSINNTEKTER	0	64 201 401
30999 Opparbeidet inntekt	0	-179 821 012
	0	-115 619 611
Varekostnad		
4000 PRELIMINÆR KONTO	0	-74 565
4311 FYLING MED STEIN UE	0	27 517
4319 GRUNNARBEIDER UE	38 544 539	7 092 586
4498 BYGGENTREPRISER UE	135 005 889	123 925 796
4812 DEKKING OG AVSKJERMING	0	8 625
4911 GEOTEKNISK PROSJEKTERING	97 683	91 151
4912 LANDSKAPSARKITEKT	556 538	526 032
4913 ARKITEKT	2 070 960	1 473 810
4915 RÅDGIVER I BYGGETEKNIKK	232 794	76 800
4923 PROSJEKTERING AKUSTIKK	0	52 969
4924 PROSJEKTERING BRANN	38 250	0
4928 ØVRIG PROSJEKTERING	83 889	186 594
4931 PROSJEKTLÆDELSE	1 425 000	1 397 375
4936 BEHOLDNINGSENDRING	-34 719 764	-37 591 050
4938 ØVRIGE BYGGHERREKOSTNADER	387 019	105 495
49501 TOMTEKOSTNAD	79 663 691	0
49527 BEHANDLINGSGEBYRER	3 690	262 750
49591 BYGGTEKNISK PROSJEKTERING	639 288	102 694
49592 VVS-PROSJEKTERING	219 526	281 724
49594 GEOTEKNISK PROSJEKTERING	37 950	0
4961 BEHANDLINGSGEBYRER	848 187	0
4975 RENTER BYGGELÅN	4 002 065	3 582 651
	229 137 193	101 528 954
Annen driftskostnad		
4941 MEGLERPROVISJON	1 814 672	767 938
4942 REKLAMEBYRÅ	1 994 028	1 071 352
4943 ANNONSERING/MEGLERHONORAR	3 563	39 551
4946 LEIE SALGSKONTOR	0	242 937
49463 RENHOLD VAKTHOLD SALGSKONTOR	0	2 438
4949 ØVRIG MARKEDSFØRING SALG	219 474	4 880
4964 ØVRIGE OFFENTLIGE GEBYRER	6 376	1 131
4974 ØVRIGE GARANTIER	454 168	121 618
4976 EIENDOMSSKATT	2 742	16 200
7719 ØVRIGE DRIFTSKOSTNADER	36 086	0
7721 FORSIKRINGER	0	52 760
8058 RENHOLD ADM,BYGG	12 263	0
8085 REVISJONSHONORAR ORDINÆR REV	0	18 750

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

SIDE 1



RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

		2018	2017
8141	DRIFT/VEDLIKEHOLD PERSONBILER	9 292	0
8206	GAVER IKKE FRADRAGSBERETTIG	1 045	0
8212	REKLAMEARTIKLER	625	113 216
8280	FORSIKRINGSPREMIER	0	8 694
8304	ADVOKATHONORAR	142 558	34 915
8320	INKASSOKOSTNADER	0	3 984
8321	PÅMINNELSEAVGIFTER	0	2 099
8326	OVERATTESTERTE FAKT, KTO4000	700 350	0
8466	ØRESAVRUNDING	2	0
8499	ØVRIGE EKSTRAORD KOSTNADER	1 800	0
		5 399 043	2 502 463
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			
84521	RENTEINNT KONS PEAB NOR	-5 252 778	0
8458X	RENTEINNETEKTER KONSERNKONTO	-8 460	0
		-5 261 238	0
Annen renteinntekt			
8450	RENTEINNETEKTER BANK	-18	0
8458	RENTEINNETEKTER KONSERNKONTO	0	-2 751
		-18	-2 751
Rentekostnad til foretak i samme konsern			
84621	RENTEKOST KONS,PEAB NORGE	23 374	37 097
8468	RENTEKOSTNADER KONSERNKONTO	94 242	0
		117 616	37 097
Annen rentekostnad			
8460	RENTEKOSTNADER BANK	7 278 339	3 463 136
8461	RENTEKOSTNADER LEVERANDØR	0	4 204
8469	ØVRIGE RENTEKOSTNADER	-4 002 065	-3 465 263
84691	ØVRIGE FINANSKOSTNADER	-3 298 602	-38 855
		-22 329	-36 778
Skattekostnad på ordinært resultat			
8960	BETALBER SKATT	6 619 004	0
8961	ENDRING UTSATT SKATT	-504 293	2 640 886
		6 114 711	2 640 886
Avsatt til annen egenkapital			
8950	ovf res til EK	21 010 571	8 949 741
		21 010 571	8 949 741



BALANSE - SPESIFIKASJON

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	2018	2017
Lån til foretak i samme konsern		
15402 LANGS FORDR KONS PNOR RENTEB,	200 000 000	0
	200 000 000	0
Lager av varer og annen beholdning		
12001 VARER UNDER TILVIRKNING	34 966 699	2 569 005
13001 UTVIKLINGSTOMT1	48 502 800	96 401 971
14001 FERDIGSTILTE USOLGTE ENHETER	6 900 000	0
14002 VARER UNDER TILVIRKNING	0	56 696 218
	90 369 498	155 667 195
Andre kortsiktige fordringer		
11099 ØVRIG KORTS FORDR IKKE RENTE	223 593 000	0
110992 Mottat konsernbidrag	0	310 000 000
110994 FORDRING OPPGJØRSMEGLER	115 113 660	0
11140 VIDEREFAKTURERING UTLEGG	1 068 760	0
14998 NGAAP JUSTERING	37 971 625	12 909 473
20707 GJELD AVSLUTTEDE BYGG	-43 273 333	-77 484 771
22000 opparbeidet inntekt	101 819 854	217 457 402
	436 293 566	462 882 104
Konsernfordringer		
10905 PÅLØPTE RENTER KONS PEAB NOR	5 252 778	0
	5 252 778	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
10300 KONSERNKONTO NORDEA	0	1 817 630
	0	1 817 630
Aksjekapital		
29000 AKSJEKAPITAL	-30 000	-30 000
	-30 000	-30 000
Overkurs		
29005 OVERKURSFOND	-5 570	-5 570
	-5 570	-5 570
Annen innskutt egenkapital		
29006 Annen innskutt egenkapital	-310 000 000	-310 000 000
	-310 000 000	-310 000 000
Annen egenkapital		
29007 Annen Egenkapital	-9 697 862	-10 846 564
	-9 697 862	-10 846 564
Utsatt skatt		
25002 UTSATT SKATTEGJELD	-2 735 590	-3 239 883
	-2 735 590	-3 239 883

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

SIDE 1



BALANSE - SPESIFIKASJON

STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	2018	2017
Øvrig langsiktig gjeld		
24999X Hjelpkonto	0	-80 000 000
	0	-80 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		
24013 LANGSIKTIG GJELD RENTEB,2	-25 000 000	0
24013X Helpekonto 24013	0	-25 000 000
24014 LANGSIKTIG GJELD RENTEB,3	-308 070 912	-173 904 117
	-333 070 912	-198 904 117
Leverandørgjeld		
20000 LEVERANDØRGJELD EKSTERNE	-2 567 291	-755 971
20000X LEVERANDØRGJELD INTERNE	-35 035 460	-10 577 491
	-37 602 751	-11 333 462
Annen kortsiktig gjeld		
10300K KONSERNKONTO NORDEA	-9 717 379	0
20027 KORT GJELD KONPNOR I RENTEB	-28 778 277	-5 800 000
20497 AVSETNINGER KORTSIKTIGE	-52 500	0
20500 PÅLØPNE KOSTNADER	-225 000	0
20501X Hjelpkonto	0	-194 833
20504 PÅLØPNE RENTER KONS PEAB NORG	0	-12 500
	-38 773 156	-6 007 333



KPMG AS
Stakkevollvegen 41
Postboks 6262
9292 Tromsø

Telephone +47 04063
Fax +47 77 64 30 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Strandvegen Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strandvegen Utvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 21 010 571. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, 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 er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Cato	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Kristiansund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.



Revisors beretning - 2018
Strandvegen Utvikling AS

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Tromsø, 30. april 2019
KPMG AS

Trond Larssen
Statsautorisert revisor