



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 464 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEAB UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Martin Sundsfjord Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	301 698 114	427 377 925
Sum inntekter		301 698 114	427 377 925
Kostnader			
Varekostnad	2	295 387 959	400 776 034
Annen driftskostnad	3	7 427 499	5 278 297
Sum kostnader		302 815 458	406 054 332
Driftsresultat		-1 117 344	21 323 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 471 687	114 592
Annen renteinntekt		480 766	108 967
Sum finansinntekter		1 952 453	223 558
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	11 398 500	1 188 035
Annen rentekostnad		452 880	111 580
Sum finanskostnader		11 851 380	1 299 615
Netto finans		-9 898 927	-1 076 057
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 016 271	20 247 537
Skattekostnad på resultat	5	-2 385 145	4 470 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 631 126	15 777 412
Årsresultat		-8 631 126	15 777 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 631 126	15 777 412
Totalresultat		-8 631 126	15 777 412
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			15 777 412
Overført fra annen egenkapital		-8 631 126	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 631 126	15 777 412



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	305 415 969	206 312 796
Fordringer			
Kundefordringer	4		5 569
Andre kortsiktige fordringer	2, 4, 8	476 345 685	719 296 795
Sum fordringer		476 345 685	719 302 364
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	35 529 897	285 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		35 529 897	285 862
Sum omløpsmidler		817 291 551	925 901 022
SUM EIENDELER		817 291 551	925 901 022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		26 000 000	186 000 000
Sum innskutt egenkapital		26 100 000	186 100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		55 223 459	62 498 398
Sum opptjent egenkapital		55 223 459	62 498 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital	6	81 323 459	248 598 398
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	11 681 185	15 925 155
Andre avsetninger for forpliktelser		84 000	
Sum avsetninger for forpliktelser		11 765 185	15 925 155
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		223 401 743
Konserngjeld	4	200 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		200 000 000	223 401 743
Sum langsiktig gjeld		211 765 185	239 326 898
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	321 906 278	367 750 235
Leverandørgjeld	4	9 517 761	32 434 419
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	192 778 867	37 791 073
Sum kortsiktig gjeld		524 202 906	437 975 727
Sum gjeld		735 968 091	677 302 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 291 551	925 901 022



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 526393

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 464 254
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PEAB UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Hjalmar Johansens gate 25
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Martin Sundsfjord Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 915 464 254
PEAB UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	301 698 114	427 377 925
Sum inntekter		301 698 114	427 377 925
Kostnader			
Varekostnad	2	295 387 959	400 776 034
Annen driftskostnad	3	7 427 499	5 278 297
Sum kostnader		302 815 458	406 054 332
Driftsresultat		-1 117 344	21 323 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 471 687	114 592
Annen renteinntekt		480 766	108 967
Sum finansinntekter		1 952 453	223 558
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	11 398 500	1 188 035
Annen rentekostnad		452 880	111 580
Sum finanskostnader		11 851 380	1 299 615
Netto finans		-9 898 927	-1 076 057
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	-2 385 145	4 470 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		-8 631 126	15 777 412
Årsresultat		-8 631 126	15 777 412
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-8 631 126	15 777 412
Totalresultat		-8 631 126	15 777 412
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			15 777 412
Overført fra annen egenkapital		-8 631 126	
Sum overføringer og disponeringer	6	-8 631 126	15 777 412



Organisasjonsnr: 915 464 254
PEAB UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 7 305 415 969 206 312 796

Fordringer

Kundefordringer 4 5 569

Andre kortsiktige fordringer 2, 4, 8 476 345 685 719 296 795

Sum fordringer 476 345 685 719 302 364

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 8 35 529 897 285 862

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 35 529 897 285 862

Sum omløpsmidler 817 291 551 925 901 022

SUM EIENDELER 817 291 551 925 901 022

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 9 100 000 100 000

Beholdning av egne aksjer 9

Annen innskutt egenkapital 26 000 000 186 000 000

Sum innskutt egenkapital 26 100 000 186 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 55 223 459 62 498 398

Sum opptjent egenkapital 55 223 459 62 498 398

Sum egenkapital 6 81 323 459 248 598 398

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 5 11 681 185 15 925 155

Andre avsetninger for forpliktelser 84 000



Sum avsetninger for forpliktelses		11 765 185	15 925 155
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		223 401 743
Konserngjeld	4	200 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		200 000 000	223 401 743
Sum langsiktig gjeld		211 765 185	239 326 898
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	321 906 278	367 750 235
Leverandørgjeld	4	9 517 761	32 434 419
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	192 778 867	37 791 073
Sum kortsiktig gjeld		524 202 906	437 975 727
Sum gjeld		735 968 091	677 302 624
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 291 551	925 901 022



Organisasjonsnr: 915 464 254
PEAB UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Peab Utbygging AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Peab Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrøm for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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.

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.

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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 regnskapestimatene 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. 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, 12.juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo document key: 67B4H-SZ3BZ-Y5YKE-Y3614-6U6QZ-ALFDE



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."

Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-06-12 13:43:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 67B4H-SZ3BZ-Y5YKE-Y36I4-6U6Q2-ALFDE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2023

Peab Utbygging AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 464 254



Årsberetning 2023 for Peab Utbygging AS

VIRKSOMHETENS ART

Peab Utbygging 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.

Selskapet har i 2023 hatt boligprosjektet Norheim trinn 1 med 42 boenheter, Norheim trinn 2 med 80 boenheter, og Inga Sparboes veg med 111 enheter under produksjon. Norheim trinn 1 var ferdigstilt og overlevert kunder i sin helhet Q1 2023, Norheim trinn 2 var ferdigstilt og overlevert kunder Q4 2023. Pr 31.12. 2023 var 9 enheter usolgte og 2 enheter solgte men ikke overleverte. Inga Sparboes veg er ferdigstilt og overlevert kunder etter balansedagen.

FORTSATT DRIFT

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.

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.

Styret mener at årsregnskapet for Peab Utbygging AS gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for 2023.

Selskapets resultat før skatt i 2023 er på tkr -11 016 mot et resultat på tkr 20 248 i 2022. Driftsinntektene utgjorde tkr 301 698 (427 378), driftskostnader tkr 302 815 (406 054). Driftsresultatet tkr -1 117 (21 324), og netto finansresultat tkr -9 899 (-1 076). Selskapets total kapital utgjorde tkr 817 292 (925 901) og bokført egenkapital var på tkr 81 323 (248 598) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 10 % (27 %). Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr 203 824 (-296 518). Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat forklares av oppgjør ifm overleveringer av boliger.

Selskapet har gjennomført i 2023 en fusjon med søsterselskap Strandvegen Utvikling AS hvor Peab Utbygging AS var det overtakende selskapet.

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

FREMTIDIGE UTSIKTER

Selskapet opererer i et marked som har hatt en nedadgående trend i 2023, men har klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser i pågående prosjekter. En nedadgående trend forventes også i deler av 2024. Selskapet søker likevel videre utvikling av prosjekter og forventer byggestarter i 2024.

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 rentenivået i markedet. Selskapet deltar i et felles konsernkontosystem for Peab-konsernet som sikrer finansiering. Selskapet har i tillegg en markedsmessig eksponering i forhold til hvordan dette påvirkes av det generelle rentenivået.

Utover beskrevet over påvirkes selskapet også av hvor mye og til hvilken pris en boligkjøper kan skaffe til veie finansiering. Blir renten høy vil dette kunne bremse investeringslysten og -evnen hos våre kunder. Selskapet prognostiserer kjøpekraft, rentebanen og salgsgrad ut fra rente prognoser jf. kvartalsvis pengepolitisk rapport fra Norges Bank.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret består av 2 personer, hvorav 0 er kvinner. 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.

MILJØRAPPORTERING

Peab Utbygging AS driver virksomhet som kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv, rystelser og annen miljøbelastning. Peab Utbygging 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.

Peab Utbygging 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 Peab Utbygging AS vil kontinuerlig tilstrebe og redusere miljøbelastende aktiviteter og søke de beste løsningene for miljø.

Peab Utbygging AS tar sikte på at alle prosjekter under utvikling skal ha en miljømessig standard som tilsvarer kravene for Svanemerking. Dette er gjort på Norheim og Inga Sparboes veg.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og øvrige ledelse for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Peab Utbygging AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på tkr -8 631 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp (tkr)
Fra annen egenkapital	8 631



Tromsø, 31.05.2024
Styret i Peab Utbygging AS

Kristian Høines Mathisen
styreleder

Martin Sundsfjord Pettersen
styremedlem



RESULTATREGNSKAP

PEAB UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	2	301 698 114	427 377 925
Sum driftsinntekter		301 698 114	427 377 925
Varekostnad	2	295 387 959	400 776 034
Annen driftskostnad	3	7 427 499	5 278 297
Sum driftskostnader		302 815 458	406 054 332
Driftsresultat		-1 117 344	21 323 593
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 471 687	114 592
Annen renteinntekt		480 766	108 967
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	11 398 500	1 188 035
Annen rentekostnad		452 880	111 580
Resultat av finansposter		-9 898 927	-1 076 057
Resultat før skattekostnad		-11 016 271	20 247 537
Skattekostnad på resultat	5	-2 385 145	4 470 125
Resultat		-8 631 126	15 777 412
Årsresultat		-8 631 126	15 777 412
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	15 777 412
Overført fra annen egenkapital		8 631 126	0
Sum overføringer	6	-8 631 126	15 777 412



BALANSE

PEAB UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	7	305 415 969	206 312 796
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	0	5 569
Andre kortsiktige fordringer	2, 4, 8	476 345 685	719 296 795
Sum fordringer		476 345 685	719 302 364
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	35 529 897	285 862
Sum omløpsmidler		817 291 551	925 901 022
Sum eiendeler		817 291 551	925 901 022



BALANSE

PEAB UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		26 000 000	186 000 000
Sum innskutt egenkapital		26 100 000	186 100 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		55 223 459	62 498 398
Sum opptjent egenkapital		55 223 459	62 498 398
Sum egenkapital	6	81 323 459	248 598 398
GJELD			
Utsatt skatt	5	11 681 185	15 925 155
Andre avsetninger for forpliktelser		84 000	0
Sum avsetning for forpliktelser		11 765 185	15 925 155
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	223 401 743
Konserngjeld	4	200 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		200 000 000	223 401 743
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	321 906 278	367 750 235
Leverandørgjeld	4	9 517 761	32 434 419
Annen kortsiktig gjeld	4	192 778 867	37 791 073
Sum kortsiktig gjeld		524 202 906	437 975 727
Sum gjeld		735 968 091	677 302 624
Sum egenkapital og gjeld		817 291 551	925 901 022

Tromsø, 31.05.2024
Styret i Peab Utbygging AS

Kristian Høines Mathisen
styreleder

Martin Sundsfjord Pettersen
styremedlem



INDIREKTE KONTANTSTRØM

PEAB UTBYGGING AS

	Note	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-11 016 271	20 247 537
Endring i varelager		19 193 370	-49 317 973
Endring i kundefordringer		5 569	-5 569
Endring i leverandørgjeld		-24 211 110	-15 403 784
Endring i andre tidsavgrensningsposter		219 852 321	-252 038 675
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		203 823 880	-296 518 464
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld		178 843 933	469 145 303
Innbetalinger ved opptak av konsernlån		200 000 000	0
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-448 089 633	-236 946 618
Netto endring i konsernkonto		-57 592 580	-135 580 153
Innbetalinger av konsernbidrag		0	200 000 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-45 186 565	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-172 024 845	296 618 532
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		31 799 035	100 068
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		3 730 862	3 630 794
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		35 529 897	3 730 862

*Med unntak av Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse, er ikke sammenligningstall som følge av fusjon omarbeidet.



Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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 skjønnsmessige 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.

INNTEKTER

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 projektkostnader 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

Egenregiprojekter 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 kontraktsfortjenesten 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.

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.



UTVIKLINGSTOMTER OG AKTIVERTE PROSJEKTKOSTNADER

Tomter aktiveres ved overtakelse.

Utviklingskostnader aktiveres fra og med tomten er regulert til boligformål. Finanskostnader knyttet til tomten og utvikling kostnadsføres fremtil tomten er regulert til boligformål.

SØSTERSELSKAP

Søsterselskapet Strandvegen Utvikling AS er i 2023 innfusjonert i selskapet. Selskapet har valgt å ikke omarbeide sammenligningstall fra 2022. Fusjonen er gjennomført uten vederlag og er utført til selskapskontinuitet. Fusjonen har regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2023. Det har ikke vært behov for å harmonisere regnskapsprinsipper for overdragende selskap.

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.

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. Selskapet inngår i en konsernkontoordning hvor Peab Finans AB eier hovedkontoen. Beholdningen er presentert som kortsiktig fordring/gjeld. Endring presenteres som "netto endring i konsernkonto".



Note 2 Tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Tilvirkningskontrakter		
Akk.inntekter på pågående pr.	404 532 950	692 686 511
Akk.kontraktskostnader på pågående pr.	-366 305 329	-618 870 010
Sum	38 227 621	73 816 501
Opptjent, ikke fakturert inntekter		
Opptjent, ikke fakturert inntekter	385 134 174	690 572 033
Sum	385 134 174	690 572 033

Driftsinntektene knytter seg til utbygging av boligprosjektet Inga Sparboes veg 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 obligatorisk tjenstepensjon. Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styrets leder.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 91 309 inkl. mva.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Fordringer		
Kundefordringer	0	5 569
Andre kortsiktige fordringer	8 492 750	0
Konsernkonto	0	27 374 891
Sum	8 492 750	27 380 460
Kortsiktig Gjeld		
Konserngjeld	166 298 203	14 000 000
Leverandørgjeld	7 935 624	31 868 756
Konsernkonto	11 406 237	0
Sum	185 640 064	45 868 756
Langsiktig Gjeld		
Konserngjeld	200 000 000	0
Sum	200 000 000	0

Finansinntekt/Finanskostnad

Renteinntekt	1 471 687	114 592
--------------	-----------	---------

PEAB UTBYGGING AS

SIDE 10



Rentekostnad	11 398 500	1 188 035
Sum	12 870 187	1 302 627

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

Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 385 605	0
Endring i utsatt skatt	-3 770 750	4 470 125
Skattekostnad ordinært resultat	-2 385 145	4 470 125
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-11 016 271	20 247 537
Permanente forskjeller	174 702	71 215
Endring i midlertidige forskjeller	40 659 010	-25 238 218
Avgitt konsernbidrag	-6 298 203	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-23 519 238	0
Skattepliktig inntekt	0	-4 919 466
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 385 605	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 385 605	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-11 016 271	20 247 537
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 423 580	4 454 458
Skatteeffekt av permanente forskjeller	38 434	15 667
Sum	-2 385 145	4 470 125
Effektiv skattesats	21,7 %	22,1 %

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>Endring</u>
Tilvirkningskontrakter	62 214 057	96 946 305	34 732 248
Varebeholdning	-2 041 768	0	2 041 768
Fordringer	-700 000	0	700 000
Avsetninger mv	-6 375 994	-3 191 000	3 184 994
Sum	53 096 295	93 755 305	40 659 010
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-23 519 238	-23 519 238
Grunnlag for utsatt skatt	53 096 295	70 236 067	17 139 772
Utsatt skatt (22 %)	11 681 185	15 451 935	3 770 750



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	0	186 000 000	62 498 398	248 598 398
Årets resultat				-8 631 126	-8 631 126
Kontinuitetsdiff. fusjon				6 268 786	6 268 786
Konsernbidrag avgitt			-164 912 598		-164 912 598
Pr 31.12.2023	100 000	0	21 087 402	60 136 057	81 323 459

Note 7 Varer

Varelager	2023	2022
Lager av varer under tilvirkning	133 057 005	203 480 796
Ferdigstilte boliger	174 400 731	2 832 000
Ukuranseavsetning	-2 041 768	0
Sum varelager	305 415 969	206 312 796

Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2023	31.12.2022
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	223 401 743
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	321 906 278	367 750 235
Sum	321 906 278	591 151 977

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Opparbeidet ikke fakturert inntekt	385 134 174	690 572 033
Varelager	305 415 969	206 312 796
Sum	690 550 143	896 884 829

Det finnes panterett pålydende kr. 500 000 000 i eiendom i Tromsø hvor formell eier er Peab Eiendomsutvikling Nord AS.

Det holdes igjen kr. 3 623 986 som panterett i innskudd som sikkerhet for garantien selskapet har stilt ovenfor Alta kommune og Tromsø kommune.

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



Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2023 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter tkr 99 579 130,-.

Note 9 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I PEAB UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
Sum	100		100 000

EIERSTRUKTUR

Aksjonær i % pr. 31.12 var:

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