



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	124 455 189	301 698 114
<b>Sum inntekter</b>		<b>124 455 189</b>	<b>301 698 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	164 267 352	295 387 959
Annen driftskostnad	3	4 179 220	7 427 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>168 446 571</b>	<b>302 815 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 991 383</b>	<b>-1 117 344</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 391 914	1 471 687
Annen renteinntekt		1 430 888	480 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 822 802</b>	<b>1 952 453</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	15 340 475	11 398 500
Annen rentekostnad		590 039	452 880
Annen finanskostnad		29 199	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 959 714</b>	<b>11 851 380</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 136 911</b>	<b>-9 898 927</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-57 128 294</b>	<b>-11 016 271</b>
Skattekostnad på resultat	5	-12 553 180	-2 385 145
<b>Årsresultat</b>		<b>-44 575 114</b>	<b>-8 631 126</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-44 575 114</b>	<b>-8 631 126</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-44 575 114</b>	<b>-8 631 126</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-44 575 114	-8 631 126
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	6	<b>-44 575 114</b>	<b>-8 631 126</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



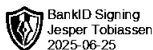
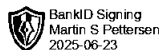
### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	871 995	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>871 995</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>871 995</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>193 546 573</b>	<b>305 415 969</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4	50 000	
Andre kortsiktige fordringer	2, 4, 8	47 384 651	476 345 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 434 651</b>	<b>476 345 685</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 614 581	35 529 897
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 614 581</b>	<b>35 529 897</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>244 595 805</b>	<b>817 291 551</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>245 467 800</b>	<b>817 291 551</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	9		
Annen innskutt egenkapital		21 087 402	26 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 187 402</b>	<b>26 100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital		15 560 943	55 223 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 560 943</b>	<b>55 223 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>36 748 345</b>	<b>81 323 459</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		11 681 185
Andre avsetninger for forpliktelser		334 000	84 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>334 000</b>	<b>11 765 185</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Konserngjeld	4	200 000 000	200 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>200 334 000</b>	<b>211 765 185</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		321 906 278
Leverandørgjeld	4	962 959	9 517 761
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	7 422 496	192 778 867
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 385 454</b>	<b>524 202 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>208 719 454</b>	<b>735 968 091</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>245 467 800</b>	<b>817 291 551</b>



# Årsregnskap 2024

## Peab Utbygging AS

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

**Org.nr.: 915 464 254**



## Årsberetning 2024 for Peab Utbygging AS

### VIRKSOMHETENS ART

Peab Utbygging AS eies 100% av Peab Eiendomsutvikling AS.

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 2024 ferdigstilt prosjektet Inga Sparboes veg med 111 enheter. I prosjektet ble det i 2024 overlevert 93 av 111 enheter, hvorav 18 enheter var usolgt ved årsslutt.

### 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 rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat for 2024.

Selskapets resultat før skatt i 2024 er på tkr -57 128 mot et resultat på tkr -11 016 i 2023. Driftsinntektene utgjorde tkr 124 455 ( 301 698 ), driftskostnader tkr 168 447 ( 302 815 ). Driftsresultatet tkr -43 991 ( -1 117 ), og netto finansresultat tkr -13 137 ( -9 899 ). Selskapets total kapital utgjorde tkr 245 230 ( 817 292 ) og bokført egenkapital var på tkr 24 483 ( 81 323 ) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 10 % (10 %). Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr 479 723 (203 824). Forskjellen mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat forklares av oppgjør ifm overleveringer av boliger.

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 og 2024, men har klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser i pågående prosjekter. Selskapet har også inngått kontrakter om salg av en betydelig andel av sitt ferdiglager i 2025. Selskapet fortsetter arbeidet med videre utvikling av prosjektet Innhavet, og forventer byggestart i 2025.

### 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 3 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 tilsvarende kravene for Svanemerking. Dette er gjort på Norheim og Inga Sparboes veg.

## ÅPENHETSLOVEN

Peab Utbygging AS omfattes av Åpenhetsloven. Peab arbeider aktivt for å sikre ansvarlighet i vår virksomhet i forbindelse med produksjon og levering av varer og tjenester. Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger samt hvordan vi jobber med Åpenhetsloven finnes på <https://peab.no/barekraft/apenhetsloven/>.

## 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 2024.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2024 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på tkr -47 459 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp (tkr)
Fra annen egenkapital	47 459



Tromsø, 23.06.2025  
Styret i Peab Utbygging AS

---

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem

---

Haakon Løberg  
styreleder

---

Jesper Tobiassen  
styremedlem



## RESULTATREGNSKAP

### PEAB UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	2	124 455 189	301 698 114
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>124 455 189</b>	<b>301 698 114</b>
Varekostnad	2	164 267 352	295 387 959
Annen driftskostnad	3	4 179 220	7 427 499
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>168 446 571</b>	<b>302 815 458</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 991 383</b>	<b>-1 117 344</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	1 391 914	1 471 687
Annen renteinntekt		1 430 888	480 766
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 961 141	6 235 325
Annen rentekostnad		590 039	452 880
Annen finanskostnad		13 408 533	5 163 175
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 136 911</b>	<b>-9 898 927</b>
Resultat før skattekostnad		-57 128 294	-11 016 271
Skattekostnad på resultat	5	-9 669 483	-2 385 145
<b>Resultat</b>		<b>-47 458 811</b>	<b>-8 631 126</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-47 458 811</b>	<b>-8 631 126</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		47 458 811	8 631 126
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>-47 458 811</b>	<b>-8 631 126</b>



## BALANSE

### PEAB UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
Utsatt skattefordel	5	634 422	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>634 422</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>634 422</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7	193 546 573	305 415 969
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	4	50 000	0
Andre kortsiktige fordringer	2, 4, 8	47 384 651	476 345 685
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 434 651</b>	<b>476 345 685</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 614 581	35 529 897
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>244 595 805</b>	<b>817 291 551</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>245 230 227</b>	<b>817 291 551</b>



## BALANSE

### PEAB UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	9	100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		21 087 402	26 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>21 187 402</b>	<b>26 100 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		3 295 534	55 223 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 295 534</b>	<b>55 223 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>24 482 936</b>	<b>81 323 459</b>
<b>GJELD</b>			
Utsatt skatt	5	0	11 681 185
Andre avsetninger for forpliktelser		334 000	84 000
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>334 000</b>	<b>11 765 185</b>
Konserngjeld	4	200 000 000	200 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	321 906 278
Leverandørgjeld	4	962 959	9 517 761
Annen kortsiktig gjeld	4	19 450 332	192 778 867
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>20 413 290</b>	<b>524 202 906</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>220 747 290</b>	<b>735 968 091</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>245 230 227</b>	<b>817 291 551</b>

Tromsø, 23.06.2025  
Styret i Peab Utbygging AS

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem

Haakon Løberg  
styreleder

Jesper Tobiassen  
styremedlem



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

### PEAB UTBYGGING AS

	Note	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-57 128 294	-11 016 271
Endring i varelager		111 869 396	19 193 370
Endring i kundefordringer		-50 000	5 569
Endring i leverandørgjeld		-8 554 803	-24 211 110
Endring i andre tidsavgrensningsposter		433 586 938	219 852 321
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>479 723 237</b>	<b>203 823 880</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av rentebærende gjeld		0	178 843 933
Innbetalinger ved opptak av konsernlån		0	200 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld		-321 906 278	-448 089 633
Netto endring i konsernkonto		-11 406 237	-57 592 580
Utbetalinger av konsernbidrag		-166 298 203	-45 186 565
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-499 610 718</b>	<b>-172 024 845</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-19 887 480	31 799 035
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		35 529 897	3 730 862
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>15 642 417</b>	<b>35 529 897</b>



## 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 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

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 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.

### 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.

## **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

	2024	2023
<b>Tilvirkningskontrakter</b>		
Akk.inntekter på pågående pr.	0	404 532 950
Akk.kontraktskostnader på pågående pr.	0	-366 305 329
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>38 227 621</b>
<b>Opptjent, ikke fakturert inntekter</b>		
Opptjent, ikke fakturert inntekter	0	385 134 174
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>385 134 174</b>

Driftsinntektene knytter seg til salg av varelager, SKIR, Norheim og 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 tjenestepensjon.

Det utbetales ikke honorar til styremedlemmer, og selskapet har ingen fremtidige forpliktelser til styrets leder.

### REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 40 729 inkl. mva.



## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2024	2023
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	50 000	0
Andre kortsiktige fordringer	0	8 492 750
Konsernkonto	4 951 613	0
<b>Sum</b>	<b>5 001 613</b>	<b>8 492 750</b>
<b>Kortsiktig Gjeld</b>		
Konserngjeld	12 027 836	166 298 203
Leverandørgjeld	303 514	7 935 624
Konsernkonto	0	11 406 237
<b>Sum</b>	<b>12 331 350</b>	<b>185 640 064</b>
<b>Langsiktig Gjeld</b>		
Konserngjeld	200 000 000	200 000 000
<b>Sum</b>	<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Finansinntekt/Finanskostnad</b>		
Renteinntekt	1 391 914	1 471 687
Rentekostnad	15 340 475	11 398 500
<b>Sum</b>	<b>16 732 389</b>	<b>12 870 187</b>

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



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 646 124	1 385 605
Endring i utsatt skatt	-12 315 607	-3 770 750
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-9 669 483</b>	<b>-2 385 145</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-57 128 294	-11 016 271
Permanente forskjeller	13 176 097	174 702
Endring i midlertidige forskjeller	55 980 032	40 659 010
Avgitt konsernbidrag	-12 027 835	-6 298 203
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-23 519 238
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 646 124	1 385 605
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-2 646 124	-1 385 605
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-57 128 294	-11 016 271
Beregnet skatt av resultat før skatt	-12 568 225	-2 423 580
Skatteeffekt av permanente forskjeller	2 898 741	38 434
<b>Sum</b>	<b>-9 669 483</b>	<b>-2 385 145</b>
Effektiv skattesats	16,9 %	21,7 %

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	0	62 214 057	62 214 057
Varebeholdning	3 343 006	-2 041 768	-5 384 774
Fordringer	-1 400 000	-700 000	700 000
Avsetninger mv	-4 826 743	-6 375 994	-1 549 251
<b>Sum</b>	<b>-2 883 737</b>	<b>53 096 295</b>	<b>55 980 032</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-2 883 737</b>	<b>53 096 295</b>	<b>55 980 032</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-634 422</b>	<b>11 681 185</b>	<b>12 315 607</b>



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	100 000	0	21 087 402	60 136 057	81 323 459
Årets resultat				-47 458 811	-47 458 811
Konsernbidrag avgitt			-9 381 712		-9 381 712
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>11 705 690</b>	<b>12 677 246</b>	<b>24 482 936</b>

## Note 7 Varer

Varelager	2024	2023
Lager av varer under tilvirkning	18 112 477	133 057 005
Ferdigstilte boliger	177 663 123	174 400 731
Ukuranseavsetning	-2 229 028	-2 041 768
<b>Sum varelager</b>	<b>193 546 573</b>	<b>305 415 969</b>

## Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2024	31.12.2023
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	321 906 278
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>321 906 278</b>

### Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Opparbeidet ikke fakturert inntekt	0	385 134 174
Varelager	193 546 573	305 415 969
<b>Sum</b>	<b>193 546 573</b>	<b>690 550 143</b>

Pant kr. 45 000 000 til fordel for tomteselgere er på bakgrunn av kjøpsavtale for alle tomtene knyttet til Norheim-prosjektene.

Det er pant i et av usolgte bryggehus i prosjektert Skir trinn 1 til fordel for oppgjørsmegler.  
Pant størrelse kr. 10 000 000

Det holdes igjen kr. 3 588 443 som panterett i innskudd som sikkerhet for garantien selskapet har stilt ovenfor Alta kommune og Tromsø kommune.  
Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2024 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter tkr 108 555 930,-.



## Note 9 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I PEAB UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	100	1 000,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

Aksjonær i % pr. 31.12 var:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS	100	100,0	100,0



Shape the future  
with confidence

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

Til generalforsamlingen i Peab Utbygging AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Peab Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrøm 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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:



**Shape the future  
with confidence**

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 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 modifiserer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 27. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Y47TL-900BG-8RF2N-A09JE-C4DEP-HQ1EG



# 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: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-27 03:42:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y47TL-900BG-8RF2N-N09IE-C4DEP-HQ1EG

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.