



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: 11.06.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 24.06.2021



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	250 993 000	256 496 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>250 993 000</b>	<b>256 496 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		222 411 000	229 137 000
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	4 884 000	5 399 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>227 295 000</b>	<b>234 536 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 697 000</b>	<b>21 959 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 370 000	5 261 000
Annen renteinntekt		16 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 387 000</b>	<b>5 261 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	149 000	118 000
Annen rentekostnad		3 000	-22 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 000</b>	<b>95 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 234 000</b>	<b>5 166 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 931 000</b>	<b>27 125 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 805 000	6 115 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>24 126 000</b>	<b>21 011 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 126 000</b>	<b>21 011 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>24 126 000</b>	<b>21 011 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 126 000</b>	<b>21 011 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	24 126 000	21 011 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Sum overføringer og disponeringer		24 126 000	21 011 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4	200 000 000	200 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	3, 8	<b>173 386 000</b>	<b>128 341 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 000	
Andre kortsiktige fordringer	8	300 533 000	398 322 000
Konsernfordringer	4	661 000	5 253 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>301 204 000</b>	<b>403 575 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>474 590 000</b>	<b>531 916 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>674 590 000</b>	<b>731 916 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	7		6 000
Annen innskutt egenkapital	7	310 000 000	310 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>310 030 000</b>	<b>310 036 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Annen egenkapital	7	33 830 000	9 698 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 830 000</b>	<b>9 698 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>343 860 000</b>	<b>319 733 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	9 540 000	2 736 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>9 540 000</b>	<b>2 736 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	268 215 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>268 215 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>277 755 000</b>	<b>2 736 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		333 071 000
Leverandørgjeld	4	52 922 000	37 603 000
Betalbar skatt	5		
Annen kortsiktig gjeld	4	53 000	38 773 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 975 000</b>	<b>409 447 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>330 730 000</b>	<b>412 182 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>674 590 000</b>	<b>731 916 000</b>



# Årsregnskap 2019

## Strandvegen Utvikling AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 575 939



## Årsberetning 2019 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 2019.

Selskapet har i 2019 hatt boligprosjektet Skir trinn 1 med 80 boenheter og Skir trin 2 med 100 enheter under produksjon. Trinn 1 skal overleveres til kunde Q2 2021, mens trinn 2 skal overleveres til kunde Q4 2021. Prosjektet har også et nytt boligprosjekt ved navnet Innhavet med ca. 25 boenheter under utvikling med forventet produksjonsstart Q3 2020, med ferdigstilling Q4 2021.

Selskapet oppnådde i 2019 et resultat før skatt på tkr 30 931 mot et resultat på tkr 27 125 i 2018. Driftsinntektene utgjorde tkr 250 993 ( 256 496 ), driftskostnader tkr 227 295 ( 234 536 ) og netto finansresultat tkr 7 234 ( 5 166 ). Selskapets total kapital utgjorde tkr 674 590 ( 731 916 ) og bokført egenkapital var på tkr 343 860 ( 319 733 ) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 51 % (44 %).

Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr 105 (-156), og driftsresultatet for selskapet utgjorde tkr 23 697 ( 21 959).

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

Selskapet overvåker og følger myndighetenes råd om koronavirus (Covid 19), men har i all hovedsak klart å holde virksomheten i gang uten stans eller spesielle forsinkelser.

Utviklingen i markedene for nye boliger er nært knyttet til utviklingen i norsk økonomi. Hvordan igangsetting av boliger påvirkes av koronasituasjonen er vanskelig å estimere på nåværende tidspunkt. Regjeringen har innført krisepakker for å dempe økonomiske virkninger av koronaviruset og Norges bank har satt ned renten betydelig. Styret kjenner ikke til andre 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 andre forhold som etter styrets syn har vesentlig betydning ved bedømmelse av regnskapet.



## 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 2019.

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 3 personer, hvorav 1 er kvinner.

I 2020 skal alle ledere og medarbeidere i Peabs norske virksomheter få ny og viktig kunnskap innenfor temaene likestilling, mangfold og likebehandling. Kunnskapsløftet er delt inn i to moduler. Først skal alle ledere og HR ansatte gjennom en opplæring i lover og regler, Peabs likebehandlingsplan og Peabs handlingsplan mot trakassering og krenkende forskjellsbehandling. Deretter lanseres et e-læringskurs, som passer for alle ansatte.

## 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

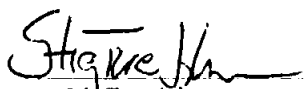
Strandvegen Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2019.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2019 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 24 126 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	24 126

Tromsø 2/6-20  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

  
Stig Tore Johnsen  
styreleder

  
Ingvild Bratterud  
styremedlem

  
Pål Kristian Jensen  
styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

#### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

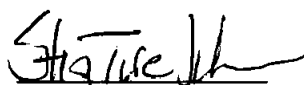
Regnskapet er i hele 1000

<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Salgsinntekt	1	250 993	256 496
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>250 993</b>	<b>256 496</b>
Varekostnad		222 411	229 137
Annen driftskostnad	2	4 884	5 399
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>227 295</b>	<b>234 536</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 697</b>	<b>21 959</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	7 370	5 261
Annen renteinntekt		16	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	149	118
Annen rentekostnad		3	-22
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7 234</b>	<b>5 166</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		30 931	27 125
Skattekostnad på ordinært resultat	5	6 805	6 115
<b>Ordinært resultat</b>		<b>24 126</b>	<b>21 011</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 126</b>	<b>21 011</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	7	24 126	21 011
<b>Sum overføringer</b>		<b>24 126</b>	<b>21 011</b>

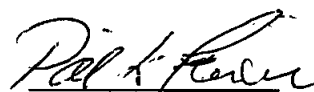
**BALANSE****STRANDVEGEN UTVIKLING AS**

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	30	30
Overkurs	7	0	6
Annen innskutt egenkapital	7	310 000	310 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>310 030</b>	<b>310 036</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	33 830	9 698
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>33 830</b>	<b>9 698</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>343 860</b>	<b>319 733</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	5	9 540	2 736
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>9 540</b>	<b>2 736</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	268 215	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>268 215</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	333 071
Leverandørgjeld	4	52 922	37 603
Annen kortsiktig gjeld	4	53	38 773
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 975</b>	<b>409 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>330 730</b>	<b>412 182</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>674 590</b>	<b>731 916</b>

Tromsø 2/6-20  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

  
Stig Tore Johnsen  
styreleder

  
Ingvild Bratterud  
styremedlem

  
Pål Kristian Jensen  
styremedlem



## BALANSE

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

Regnskapet er i hele 1000

EIENDELER	Note	2019	2018
Lån til foretak i samme konsern	4	200 000	200 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	3, 8	173 386	128 341
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		10	0
Andre kortsiktige fordringer	8	300 533	398 322
Konsernfordringer	4	661	5 253
<b>Sum fordringer</b>		<b>301 204</b>	<b>403 575</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>474 590</b>	<b>531 916</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>674 590</b>	<b>731 916</b>



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	Note	2019	2018
Regnskapet er i hele 1000			
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		30 931	27 125
Endring i varelager		-45 045	40 236
Endring i kundefordringer		-10	0
Endring i leverandørgjeld		15 319	26 269
Endring i andre tidsavgrensningsposter		103 662	-249 897
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>104 857</b>	<b>-156 267</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	54 167
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-64 856	0
Endring konsernkontoen		-11 223	-9 717
Innbetalinger av konsernbidrag		0	110 000
Utbetalinger av konsernbidrag		-28 778	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-104 857</b>	<b>154 449</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		0	-1 818
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		0	1 818
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## 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. 31.12.2019.

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

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

## BRUK AV ESTIMATER

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

## VALUTA

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

## INNETEKTER

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

## EGENREGIPROSJEKTER/ANLEGGSKONTRAKTER

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.

## **UTVIKLINGSTOMTER OG AKTIVERTE PROSJEKTKOSTNADER**

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

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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

## **VARER**

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

## **FORDRINGER**

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

## **GARANTI**

Det er avsatt til forventede garantikostnader. 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

	2019	2018
<b>Tilvirkningskontrakter</b>		
Akk.inntekter på pågående pr.	290 597	396 469
Akk.kontraktskostnader på pågåedne pr.	-256 753	-360 119
<b>Sum</b>	<b>33 844</b>	<b>36 349</b>
<b>Opptjent, ikke fakturert inntekter</b>	290 598	58 546
<b>Sum</b>	<b>290 598</b>	<b>58 546</b>

Driftsinntektene knytter seg til overlevert boligprosjekt Himmel og Hav Tr1 og Tr2, utbygging av boligprosjekter SKIR Tr1 og SKIR Tr2i Tromsø, og salg av utviklingstomt for næringbygg.

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 2019 utgjør tkr 47.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0.

## Note 3 Varelager

	2019	2018
Tomte- og utviklingskostnader knyttet til tomt	12 049	83 469
Varer under tilvirkning	153 742	37 972
Ferdigstilte usolgte enheter	7 594	6 900
<b>Sum</b>	<b>173 386</b>	<b>128 341</b>

Varelagerverdien for Strandvegen Utvikling AS er pr. 31.12.2019 på tkr. 173 386 og er vurdert til anskaffelseskost.



## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2019	2018
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	200 000	200 000
Påløpte renter	661	5 253
Konsernkonto	1 505	0
<b>Sum</b>	<b>202 167</b>	<b>205 253</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	52 542	35 035
Annen kortsiktig gjeld konsern	0	28 778
Konsernkonto	0	9 717
<b>Sum</b>	<b>52 542</b>	<b>73 531</b>
<b>Finansinntekt/Finanskostnad</b>		
Renteinntekt innen konsern	7 370	5 261
Rentekostnad innen konsern	149	118
<b>Sum</b>	<b>7 221</b>	<b>5 144</b>

Lånet til Peab AS tkr 200 000 er avdragsfri i tre år regnet fra 2018. Saldoen på lånet skal nedbetales over fem år regnet fra den dato hvor lånet ikke lenger er avdragsfritt.

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

## Note 5 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	2019	2018
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	6 805	-504
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>6 805</b>	<b>-504</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	30 931	27 125
Permanente forskjeller	0	1
Endring i midlertidige forskjeller	-32 691	1 799
Avgitt konsernbidrag	0	-28 778
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-147
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 759</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	6 619
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-6 619
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats:		
Resultat før skatt	30 931	27 125
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 805	6 239



Skatteeffekt av permanente forskjeller	0	0
Effekt av endring av skattesats	0	-124
<b>Sum</b>	<b>6 805</b>	<b>6 115</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,5 %

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

	2019	2018	Endring
Tilvirkningskontrakter	45 090	8 875	-36 215
Varebeholdning	69	3 612	3 543
Avsetninger mv	-34	-53	-19
<b>Sum</b>	<b>45 125</b>	<b>12 434</b>	<b>-32 691</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 759	0	1 759
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>43 366</b>	<b>12 434</b>	<b>-30 931</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>9 540</b>	<b>2 736</b>	<b>-6 805</b>
Effekt av endring av skattesats		-124	

## Note 6 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	150,00	30
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>30</b>

## EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PEAB EIENDOMSUTVIKLING NORD AS	200	100,0	100,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>200</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	30	6	310 000	9 698	319 733
<b>Pr 01.01.2019</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>310 000</b>	<b>9 698</b>	<b>319 733</b>
Årets resultat				24 126	24 126
Endringer ført mot EK		-6	0	6	0
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>310 000</b>	<b>33 830</b>	<b>343 860</b>



## Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	308 071
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	268 215	0
<b>Sum</b>	<b>268 215</b>	<b>308 071</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Opparbeidet ikke fakturert inntekt	290 597	58 547
Varelager	173 386	128 341
<b>Sum</b>	<b>463 983</b>	<b>186 888</b>

Renter på byggekreditt er pr. 31.12.2019 3,4%.

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

Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2019 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter tkr. 24 305

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

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



KPMG AS  
Stakkevollvegen 41  
Postboks 6262  
9292 Tromsø

Telephone +47 04063  
Fax +47 77 64 30 10  
Internet [www.kpmg.no](http://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 24 126 000. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålesund	Frimo	Mo i Rana	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandnessjøen	Trondheim
Bodø	Knaresund	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansund	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 avviklet.

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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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 - 2019  
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 bokføringskikk i Norge.

Tromsø, 4. juni 2020  
KPMG AS

Trond Larssen  
Statsautorisert revisor