



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 047 869
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STRØMME GÅRD UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Vestlandske Boligbyggelag
Strandgaten 196
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Frode Risnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	104 400 000	180 850 000
Sum inntekter		104 400 000	180 850 000
Kostnader			
Varekostnad	3	101 644 156	180 029 864
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	191 981	476 849
Sum kostnader		101 836 137	180 506 713
Driftsresultat		2 563 863	343 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 703	12 384
Sum finansinntekter		18 703	12 384
Annen rentekostnad			13 598
Sum finanskostnader			13 598
Netto finans		18 703	-1 214
Ordinært resultat før skattekostnad		2 582 566	342 073
Skattekostnad	2	566 234	-297 272
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 016 332	639 345
Årsresultat		2 016 332	639 345
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 016 332	639 345
Totalresultat		2 016 332	639 345
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		2 016 332	639 345
Sum overføringer og disponeringer		2 016 332	639 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 529 913	2 285 477
Sum immaterielle eiendeler		1 529 913	2 285 477
Sum anleggsmidler		1 529 913	2 285 477
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	185 266 981	200 811 340
Fordringer			
Kundefordringer	4		
Andre kortsiktige fordringer	4	7 155 923	4 916 128
Sum fordringer		7 155 923	4 916 128
Sum omløpsmidler		192 422 905	205 727 468
SUM EIENDELER		193 952 818	208 012 945
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 538 679	10 522 347
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		12 538 679	10 522 347
Sum egenkapital	6	13 538 679	11 522 347



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	55 638 652	66 803 452
Sum annen langsiktig gjeld		55 638 652	66 803 452
Sum langsiktig gjeld		55 638 652	66 803 452
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	21 977 791	25 744 494
Leverandørgjeld	9	12 921 453	14 745 395
Betalbar skatt	2		1 988 205
Annen kortsiktig gjeld	10	89 876 243	87 209 053
Sum kortsiktig gjeld		124 775 487	129 687 146
Sum gjeld		180 414 139	196 490 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 952 818	208 012 945



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i **Strømme Gård Utbygging AS**

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Strømme Gård Utbygging AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 016 332,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og noter 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 2020, 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

Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og 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 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.



Styret 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 styret 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. Betyggende 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 11. april 2021
BJØRGVIN REVISJON AS

Tom Dahlstrøm
statsautorisert revisor



Electronic signature

Signed by
Risnes, Frode
(Identity verified with BankID (NO))

bankID

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
09.04.2021 08.50.47

Date of birth
1959-12-30

Signature method
BankID (NO)

Signed by
Pedersen, Olav
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

bankID

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
09.04.2021 15.46.28

Date of birth
1970-11-06

Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Trengereid, Terje Lægland
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

bankID

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
07.04.2021 15.53.25

Date of birth
1966-06-25

Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Fyllingen, Tore
(Identity verified with BankID Mobil (NO))

bankID

Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
08.04.2021 16.25.21

Date of birth
1954-06-02

Signature method
BankID Mobil (NO)



Årsregnskap 2020

Strømme Gård Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Resultatregnskap

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	NOTER	2020	2019
Salgsinntekt	3	104 400 000	180 850 000
Sum driftsinntekter		104 400 000	180 850 000
Varekostnad	3	101 644 156	180 029 864
Annen driftskostnad	1	191 981	476 849
Sum driftskostnader		101 836 137	180 506 713
Driftsresultat		2 563 863	343 287
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		18 703	12 384
Annen rentekostnad		0	13 598
Resultat av finansposter		18 703	-1 214
Resultat før skattekostnad		2 582 566	342 073
Skattekostnad	2	566 234	-297 272
Årsresultat		2 016 332	639 345
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 016 332	639 345
Sum overføringer		2 016 332	639 345

Organisasjonsnummer 913 047 869

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Strømme Gård Utbygging AS

Balanse pr. 31. desember

EIENDELER	NOTER	2020	2019
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	1 529 913	2 285 477
Sum immaterielle eiendeler		1 529 913	2 285 477
Sum anleggsmidler		1 529 913	2 285 477
Omløpsmidler			
Prosjekt under utførelse	3	185 266 981	200 811 340
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	4	7 155 923	4 916 128
Sum fordringer		7 155 923	4 916 128
Sum omløpsmidler		192 422 905	205 727 468
SUM EIENDELER		193 952 818	208 012 945

Organisasjonsnummer 913 047 869

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Strømme Gård Utbygging AS

Balanse pr. 31. desember

EGENKAPITAL OG GJELD	NOTER	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	1 000 000	1 000 000
Sum innskutt egenkapital		1 000 000	1 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 538 679	10 522 347
Sum opptjent egenkapital		12 538 679	10 522 347
Sum egenkapital	6	13 538 679	11 522 347
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	55 638 652	66 803 452
Sum annen langsiktig gjeld		55 638 652	66 803 452
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	8	21 977 791	25 744 494
Leverandørgjeld	9	12 921 453	14 745 395
Betalbar skatt	2	0	1 988 205
Annen kortsiktig gjeld	10	89 876 243	87 209 053
Sum kortsiktig gjeld		124 775 487	129 687 146
Sum gjeld		180 414 139	196 490 598
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		193 952 818	208 012 945

Bergen, 7. april 2021

Frode Risnes
styrets leder

Olav Pedersen
styremedlem

Terje Trengereid
styremedlem

Tore Fyllingen
styremedlem

Organisasjonsnummer 913 047 869

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2020

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Lovens hovedregler er benyttet for vurdering og klassifisering av regnskapspostene.

Driftsinntekter

Inntekter regnskapsføres den periode inntektene opptjenes. For selskapets virksomhet inntektsføres salg av boenheter ved overlevering til kjøper. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, som innebærer at de medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres. Kostnader som ikke kan henføres til særskilt inntekt, kostnadsføres når de påløper.

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.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie og bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter balansedagen. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Ved verdifall som forventes ikke å være forbigående, nedskrives driftsmidlene til antatt gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Prosjekter

Selskapets utbyggingsprosjekt behandles regnskapsmessig etter metoden for løpende avregning uten fortjeneste. Dette innebærer at utgifter til utvikling og bygging av boliger/tomter balanseføres som varelager. Ved salg av boliger/tomter kostnadsføres utgiftene etter sammenstillingsprinsippet. Forventet tap kostnadsføres når dette anses som sannsynlig utfall, mens gevinst inntektsføres når hver selvstendig del av prosjektet er fullført.

Fordringer

Fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Garanti- og reklamasjonsansvar

Det avsettes for garanti- og reklamasjonsansvar for solgte boliger. Avsetningen utgjør normalt 2% av salgssum. Denne reduseres til 1% etter tre år, og til 0 etter fem år. Slik avsetning oppføres under annen kortsiktig gjeld i balansen.

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2020

Note 1 Ansettelsesforhold, godtgjørelser m.v.

Selskapet har ingen ansatte, og dermed ikke plikt til tjenestepensjonsordning. Drift og administrasjon ivaretas av Vestbo BBL. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Revisor er godtgjort med kr 48 000 for revisjon, kr 8 500 for bistand med utarbeidelse av årsregnskap og ligningsoppgaver, og kr 12 000 for andre tjenester (beløp er eks mva). Det er ikke ytet skatterådgivning.

Det foreligger ingen avtaler om å yte særskilt vederlag ved opphør eller endring i verv for selskapets ledelse. Det foreligger heller ingen avtaler om bonus, overskuddsbetaling, opsjoner eller lignende overfor ledelsen. Selskapet har ikke avgitt noen forpliktelser knyttet til rettigheter til tegning, kjøp eller salg av aksjer.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-189 330	1 988 205
Endring i utsatt skattefordel	755 564	-2 285 477
Skattekostnad ordinært resultat	566 234	-297 272
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 582 566	342 073
Permanente forskjeller	-8 778	13 598
Endring i midlertidige forskjeller	-3 434 380	8 681 627
Skattepliktig inntekt	-860 593	9 037 297
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	1 988 205
Skatt på tilbakeført underskudd	-189 330	0
Sum betalbar skatt i balansen	-189 330	1 988 205

Negativ betalbar skatt gjelder adgangen til å tilbakeføre underskudd for 2020 mot skattepliktig overskudd i 2018 og 2019

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	7 264 308	7 511 222	246 914
Avsetninger mv	-14 218 460	-17 899 754	-3 681 294
Sum	-6 954 151	-10 388 532	-3 434 380
Grunnlag for utsatt skattefordel	-6 954 151	-10 388 532	-3 434 380
Utsatt skattefordel (22 %)	-1 529 913	-2 285 477	-755 564

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2020

Note 3 Prosjekter

Balanseført verdi tilsvarer anskaffelseskost for tomteområde, utviklings- og byggekostnader, samt renter på byggelån og eiers øvrige lånefinansiering. Salgsinntekt er i sin helhet inntekter fra solgte boenheter, og varekostnad er tilhørende kostnader.

Inntekter	105 150 000
Redusert vederlag tidligere salg	-750 000
Kostnader	101 644 156
Netto resultatført gevinst	<u>2 755 844</u>

Note 4 Fordringer

Fordringene, som i all hovedsak gjelder krav mot boligkjøpere for tilleggsbestillinger mv, er oppført til pålydende. Alle har forfall innen ett år etter regnskapsårets utgang.

Note 5 Aksjer og eierforhold

Aksjekapitalen består av:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført</u>	
Ordinære aksjer	200	5 000	1 000 000	
<u>Aksjonærer:</u>	<u>Tilknytning:</u>			<u>Eierandel</u>
Strømme Gård AS	representert med styrets leder og styremedlem			50 %
Vestbo BBL	representert med styremedlemmer			50 %

Note 6 Egenkapitalbevegelser

	<u>Aksjekapital</u>	<u>Annen egenkapital</u>	<u>Sum egenkapital</u>
Egenkapital pr. 01.01.2020	1 000 000	10 522 347	11 522 347
Årets resultat		2 016 332	2 016 332
Egenkapital pr. 31.12.2020	1 000 000	12 538 679	13 538 679

Note 7 Øvrig langsiktig gjeld

Gjelden er til selskapets aksjonærer, i forbindelse med deres overdragelse av tomteområde til selskapet. Det er ved overdragelsen avtalt selgerkreditt, som er rentefri inntil selskapet oppnår ekstern finansieringsmulighet. Tilbakebetaling skjer etter nærmere avtalte vilkår, relatert til salg av boligeneheter. Gjelden er oppført til nominell verdi, og det er avgitt pant i selskapets utbyggingsprosjekt.

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS

Noter til årsregnskap 2020

Note 8 Byggelån

Byggelån er delvis gitt fra ekstern finansieringsinstitusjon, og delvis fra finansieringsinstitusjon eid av aksjonær. Gjelden er renteberegnet, og det er avgitt pant i selskapets utbyggingsprosjekt.

Note 9 Leverandørgjeld

Deler av leverandørgjelden er til selskapets aksjonær, som fungerer som entreprenør for infrastrukturen i selskapets utbyggingsprosjekt.

Note 10 Annen kortsiktig gjeld

Gjelden er delvis til selskapets aksjonærer, som finansierer løpende utgifter til selskapets prosjekt. Gjelden renteberegnes. Det er avgitt pant for deler av gjelden, i selskapets utbyggingsprosjekt.

Inkludert i gjelden er avsetning for mulig garantiansvar knyttet til solgte boenheter, på kr 10 021 800. Denne avregnes mot utgifter ved eventuelle reklamasjoner, og reverseres i løpet av 3 år. Det er også avsatt for kjente og estimerte gjenværende utgifter for realiserte boenheter.

Pantstillelser m.v.

<u>Pantesikret gjeld</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Øvrig langsiktig gjeld	55 638 652	66 803 452
Byggelån	21 977 791	25 744 494
Sum	77 616 443	92 547 946
<u>Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler</u>		
Utbyggingsprosjekt	185 266 981	190 830 386
Kausjon avgitt av aksjonær	130 515 000	130 515 000

Organisasjonsnummer 913 047 869



Strømme Gård Utbygging AS
Kontantstrømoppstilling

Kontanstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	Note	2020	2019
Resultat før skattekostnad		2 582 566	342 073
Betalte skatter		-1 988 205	-3 461 920
Endring i prosjekter		15 544 359	94 466 819
Endring i leverandørgjeld		-1 823 942	-3 958 656
Endring i andre tidsavgrensningsposter		616 725	17 261 102
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		14 931 503	104 649 418
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		0	0
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-11 164 800	-14 035 200
Netto endring i byggelånsfinansiering		-3 766 703	-90 614 218
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-14 931 503	-104 649 418
Netto endring i kontanter		0	0
Beholdning av likvide midler ved periodens begynnelse		0	0
Beholdning av likvide midler ved periodens slutt	1	0	0

1) Selskapets kontantstrøm og likvider håndteres av aksjonær, og motregnes fortløpende mot mellomværende med denne.



Electronic signature

Signed by
Risnes, Frode
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.04.2021 08.50.47

Date of birth

1959-12-30

Signature method

BankID (NO)

Signed by
Pedersen, Olav
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

09.04.2021 15.46.28

Date of birth

1970-11-06

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Trengereid, Terje Lægland
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

07.04.2021 15.53.25

Date of birth

1966-06-25

Signature method

BankID Mobil (NO)

Signed by
Fyllingen, Tore
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.04.2021 16.25.21

Date of birth

1954-06-02

Signature method

BankID Mobil (NO)



STRØMME GÅRD

ÅRSBERETNING FOR 2020 FOR STRØMME GÅRD UTBYGGING AS ORG NR 913 047 869 (SELSKAPET)

1 Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapets virksomhet er utvikling, utbygging og salg av boenheter/tomter i et tomteområde på Strømme Gård i Bergen.

Selskapet har forretningskontor i Bergen kommune.

2 Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer

I 2020 ble omsetningen NOK 104 400 000, som er lavere enn i 2019. Dette skyldes at det overlevert færre boenheter i 2020 enn i 2019. Salgsinntekter bokføres ved overlevering av boenhetene. Salgsinntektene vil variere etter hvor mange enheter som overleveres det aktuelle år. Oppføring av boenheter i ulike delprosjekter pågår for fullt og utbyggingen og alle enheter som er lagt ut for salg er solgt.

Varekostnaden følger salgsinntektene, da varekostnaden også resultatføres ved overlevering. Varekostnaden ender da på NOK 101 644 156 dermed også lavere enn for 2019. Varekostnaden for 2020 inneholder også en del garantiavsetninger for delvis avsluttede prosjekter som vil bli inntektsført senere hvis disse ikke materialiserer seg.

Selskapets driftsresultat for 2020 er NOK 2 563 863 mot NOK 343 287 i 2019, en økning fra året før. Dette skyldes bedre marginer for de overleverte boenhetene i 2020 og noe reversering av tidligere avsetninger.

Selskapets årsresultat for 2020 er NOK 2 016 332 mot NOK 639 345 i 2019.

Den mest sentrale risikoen ved Selskapets virksomhet er per dato er reguleringsrisiko med hensyn til gjeldende KPA. Kommunen har inntatt et standpunkt knyttet til KPA og gjeldende reguleringsplan for feltet som gir risiko for at fremtidige prosjekter vil måtte gjennomføres med lavere utnyttelsesgrad og/eller andre boligtyper enn opprinnelig planlagt. Dette kan føre til reduksjon i marginer for de fremtidige prosjektene. Det arbeides mot kommunen for å finne en løsning som sikrer best mulig utnyttelse av resterende prosjekter. Styret mener det er mest sannsynlig at selskapet får bygge ut gjenstående tomter med rekkehus og/eller



STRØMME GÅRD

tomannsboliger, dog med noe mindre utnyttelse og fortjeneste enn opprinnelig tiltenkt. Selv om det er sannsynlig med lavere utnyttelse, mener styret at det er lite sannsynlig at opptjent egenkapital per i dag skal gå tapt.

Selskapet har også risiko knyttet til svikt i salgsinntektene som følge av manglende salg og økning i kostnadene som følge av mangels- og reklamasjonskrav fra kjøpere og tilleggskrav fra entreprenører ifbm sluttoppgjørene. Selskapet har pågående mangels- og reklamasjonssaker som håndteres fortløpende. Således også sluttoppgjørsforhandlinger med ulike entreprenører.

Ved avleggelsen av årsregnskapet herjer koronaviruset fortsatt gjennom verden og påvirker store deler av næringslivet i landet. Selskapet er foreløpig ikke særlig påvirket av dette, utover utsettelse av befaringer, forsinket reklamasjonsoppfølging på grunn av koronautfordringer hos entreprenører og en del kostnader knyttet til smitteverntiltak. Særlige risikofaktorer er utsatt ferdigstillelse av boliger på grunn av manglende leveranser fra entreprenørene og redusert salgstakt. Fremdriften i pågående og solgte prosjekter har p.t. ikke blitt påvirket og fremdrift er iht. plan. Siste pågående prosjekt er i avsluttende byggefase. Per dato har Selskapet ikke boliger for salg og fremtidige prosjekter forventes først å starte opp på et tidspunkt hvor de befolkningen forventes å være vaksinert. Selskapet vurderer med bakgrunn i ovennevnte koronarisikoen å være liten for Selskapet.

Egenkapitalandelen var per 31. desember 2020 på ca 7% mot 5,5% året før.

Som kontantstrømoppstillingen viser har selskapet netto endring kontantstrøm med kr 0 i 2020. Dette skyldes at selskapet er en del av en mellomregningskontoordning med Vestbo BBL hvor Selskapet kan trekke opp den likviditet Selskapet måtte trenge og hvor alle inntekter går inn. Renter beregnes med samme sats av saldo til enhver tid i favor den part som har penger tilgode. Selskapets totale likviditetsbehov er finansiert gjennom denne mellomregningskontoordningen (i praksis lån fra selskapets aksjonær Vestbo BBL), gjennom eksternt byggelån og gjennom kreditt på kjøpesum for tomten gitt fra aksjonærene. Selskapet har gjennom disse finansieringsordningene tilgang til nødvendig likviditet for å gjennomføre utbyggingen.

Selskapet driver ikke egen forskning eller utvikling etter den regnskapsmessige definisjonen. Utviklingsaktivitetene er begrenset til videreutvikling av selskapets eiendom/prosjekter.

3 Redegjørelse for foretakets utsikter



STRØMME GÅRD

Selskapet er om lag halvveis i utbyggingen av eiendommen målt i antall solgte boliger.

Selskapet operer i et boligmarked som for tiden opplever liten prisvekst. Selskapet har likevel stort sett fått solgt sine boliger iht. prislister slik at det ikke har vært usolgte enheter ved ferdigstilling av det enkelte delprosjekt. Selskapet har tro på at selskapet leverer og fortsatt kan levere gode boliger til konkurransedyktige og riktige priser også i fremtiden og at selskapet vil oppnå nødvendige salg. Selskapet har få konkurranter i Fyllingsdalen-området utfra de boligtyper selskapet leverer.

Fremtidige prosjekter vil kunne bli påvirket av gjeldende KPA, jf. nærmere beskrivelse av dette under punkt 2.

Selskapet starter normalt ikke opp prosjekter uten at grundige kalkyler viser et rimelig prosjektoverskudd, samt hvor det foreligger forhåndssalg av om lag 50% av boenhetene (målt i verdi). I noen tilfeller gjøres unntak fra dette, f.eks. hvis dette vurderes gunstig for selskapet mht. timing eller sparte kostnader senere.

Selv om selskapet har opplevd pressede marginer på enkelte delprosjekter, har Selskapet tro på at de delprosjektene selskapet går i gang med vil gi en rimelig fortjeneste utfra omfang og risiko også i fremtiden. Dette også hensett de risiki og usikkerhetsfaktorer som er presentert i punkt 2. De viktige parameterne for suksess vil være oppnåelige utsalgspriser (herunder prisutvikling), kostnadsnivået for engasjerte konsulenter og entreprenører, prosjektgjennomføring med fokus på kvalitet og oppfølging av mangels- og reklamasjonskrav, samt god utnyttelse av gjenstående utbyggingspotensiale. Selskapet arbeider kontinuerlig med å forbedre og optimalisere prosjektgjennomføringen til det beste for kunder, leverandører, selskap og aksjonærer.

4 Finansiell risiko

Selskapet har liten finansiell risiko.

Selskapet har liten markedsrisiko. Selskapet opererer i det norske marked, gjør innkjøp og salg i norske kroner og er finansiert via norske aktører / bank. Selskapet har således ikke *valutarisiko*. Selskapets kunder finansierer normalt sine kjøp ved boliglån i bank og betaler ved overlevering (ytelse mot ytelse). *Kredittrisikoen* er derfor svært lav. Selskapet har en viss grad *renterisiko* da økte renter vil gi mindre marginer i de enkelte prosjekt. Dette skyldes også delvis at opprinnelig byggelån til infrastrukturen i feltet nedbetales ved salg av boenheter og delvis økte kostnader ved byggelån for det enkelte prosjekt. På



STRØMME GÅRD

alminnelige byggelån som har kort løpetid vurderes denne risikoen som liten. Selskapet frykter ikke vesentlige rentøkninger på kort sikt.

Likviditetsrisikoen er også lav. Løpende likviditet finansieres som omtalt i punkt 2. Prosjekter startes normalt ikke opp før byggelån er innvilget og vilkårene for åpning er oppfylt, slik at prosjektets likviditet er sikret.

I lys av risikoen vurderer Selskapet det ikke som nødvendig å gjøre sikringstiltak for å avhjelpe finansiell risiko.

5 Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er lagt til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet. Selskapet bygger ut i en fornuftig takt og får solgt de boligene som legges ut for salg. Selskapet har forsvarlig egenkapital og likviditet.

6 Arbeidsmiljøet, likestilling og ikke-diskriminering

Selskapet har ingen ansatte.

7 Påvirkning på det ytre miljø

Selskapets drift påvirker ikke det ytre miljø utover at selskapet foretar utbygging av sin faste eiendom. Dette gir en indirekte miljøpåvirkning gjennom kjøp av produserte byggevarer mm, transport av disse til byggeplass og utslipp under oppføring.

Bergen 7. april 2021, signeres elektronisk med BankID

Signert med BankID
Frode Risnes

Signert med BankID
Tore Fyllingen

Signert med BankID
Olav Pedersen

Signert med BankID
Terje Trengereid