



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 970 447
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPITSBERGEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: 9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	6,7	5 989 170	5 434 467
Sum inntekter		5 989 170	5 434 467
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6,9	1 588	76 030
Annen driftskostnad	10,11	2 957 724	2 398 617
Sum kostnader		2 959 312	2 474 647
Driftsresultat		3 029 858	2 959 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	389 863	3 925
Sum finansinntekter		389 863	3 925
Annen rentekostnad	12	2 842 007	1 889 931
Sum finanskostnader		2 842 007	1 889 931
Netto finans		-2 452 144	-1 886 006
Ordinært resultat før skattekostnad		577 714	1 073 814
Skattekostnad på ordinært resultat	13	558 680	792 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 034	281 271
Årsresultat		19 034	281 271
Verdiendring investeringseiendommer	4	2 885 174	3 879 587
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		2 885 174	3 879 587
Totalresultat		2 904 208	4 160 858
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		2 407 680	3 879 587
Tilleggsutbytte		0	2 000 000
Udekket tap	6		
Annen egenkapital		496 528	-1 718 729



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	
Sum overføringer og disponeringer		2 904 208	4 160 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5,6,1 6,18,2 1	94 400 000	107 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2		1 589
Sum varige driftsmidler		94 400 000	107 601 589
Finansielle anleggsmidler			
Investering i annet foretak i samme konsern	14	4 600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		4 600 000	
Sum anleggsmidler		99 000 000	107 601 589
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	15,16	90 204	104 659
Andre fordringer	16		42 631
Konsernfordringer		0	
Sum fordringer		90 204	147 290
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		8 439 766	4 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 439 766	4 126
Sum omløpsmidler		8 529 970	151 416
SUM EIENDELER		107 529 970	107 753 005

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	17	873 034	1 364 116
Overkurs		1 365 931	7 072 797
Annen innskutt egenkapital		18 980 966	9 077 064
Sum innskutt egenkapital		21 219 931	17 513 977
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			12 793 147
Sum opptjent egenkapital			12 793 147
Sum egenkapital		21 219 931	30 307 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	5 305 058	5 783 610
Sum avsetninger for forpliktelser		5 305 058	5 783 610
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,18, 19	47 361 521	54 329 391
Sum annen langsiktig gjeld		47 361 521	54 329 391
Sum langsiktig gjeld		52 666 579	60 113 001
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	50 819	1 927 996
Annen kortsiktig gjeld TS/FKV	16	33 311 682	15 324 160
Annen kortsiktig gjeld	16,19	280 959	80 724
Sum kortsiktig gjeld		33 643 460	17 332 880
Sum gjeld		86 310 039	77 445 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 529 970	107 753 005



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486962

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 970 447
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPITSBERGEN EIENDOM AS
9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.06.2023



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	6,7	5 989 170	5 434 467
Sum inntekter		5 989 170	5 434 467
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	6,9	1 588	76 030
Annen driftskostnad	10,11	2 957 724	2 398 617
Sum kostnader		2 959 312	2 474 647
Driftsresultat		3 029 858	2 959 820
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	12	389 863	3 925
Sum finansinntekter		389 863	3 925
Annen rentekostnad	12	2 842 007	1 889 931
Sum finanskostnader		2 842 007	1 889 931
Netto finans		-2 452 144	-1 886 006
Ordinært resultat før skattekostnad		577 714	1 073 814
Skattekostnad på ordinært resultat	13	558 680	792 543
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 034	281 271
Årsresultat		19 034	281 271
Verdiendring investeringseiendommer	4	2 885 174	3 879 587
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		2 885 174	3 879 587
Totalresultat		2 904 208	4 160 858
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		2 407 680	3 879 587
Tilleggsutbytte		0	2 000 000
Udekket tap	6		
Annen egenkapital		496 528	-1 718 729
Overføringer til/fra annen egenkapital		0	
Sum overføringer og disponeringer		2 904 208	4 160 858





Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,5,6,16,	94 400 000	107 600 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2		1 589
Sum varige driftsmidler		94 400 000	107 601 589

Finansielle anleggsmidler

Investering i annet foretak i samme konsern	14	4 600 000	
Sum finansielle anleggsmidler		4 600 000	

Sum anleggsmidler		99 000 000	107 601 589
--------------------------	--	-------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	15,16	90 204	104 659
Andre fordringer	16		42 631
Konsernfordringer		0	
Sum fordringer		90 204	147 290

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		8 439 766	4 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 439 766	4 126

Sum omløpsmidler		8 529 970	151 416
-------------------------	--	------------------	----------------

SUM EIENDELER		107 529 970	107 753 005
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	17	873 034	1 364 116
Overkurs		1 365 931	7 072 797
Annen innskutt egenkapital		18 980 966	9 077 064
Sum innskutt egenkapital		21 219 931	17 513 977



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			12 793 147
Sum opptjent egenkapital			12 793 147
Sum egenkapital		21 219 931	30 307 124
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	5 305 058	5 783 610
Sum avsetninger for forpliktelseser		5 305 058	5 783 610
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16, 18, 19	47 361 521	54 329 391
Sum annen langsiktig gjeld		47 361 521	54 329 391
Sum langsiktig gjeld		52 666 579	60 113 001
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	16	50 819	1 927 996
Annen kortsiktig gjeld TS/ FKV	16	33 311 682	15 324 160
Annen kortsiktig gjeld	16, 19	280 959	80 724
Sum kortsiktig gjeld		33 643 460	17 332 880
Sum gjeld		86 310 039	77 445 881
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		107 529 970	107 753 005



Organisasjonsnr: 921 970 447
SPITSBERGEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2022 for

Spitsbergen Eiendom AS

Org.nr. 921970447

SpareBank 
REGNSKAPSHUSET

Org.nr. 980289648



POLARBYGG SPITSBERGEN AS

org nr 984 802 625

KONSERNREGNSKAP 2022 (IFRS)

**RESULTATREGNSKAP (IFRS)****POLARBYGG SPITSBERGEN AS**

	Note	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Morselskap					
DRIFTSINNEKTER					
Leieinntekter	1	38 867 977	35 272 090	38 874 850	35 751 090
Andre inntekter	-	0	0	36 385 596	0
Sum driftsinntekter		38 867 977	35 272 090	75 260 446	35 751 090
DRIFTSKOSTNADER					
Lønnskostnader	-	-2 642 -	55 141	-2 153 000 -	55 141
Varekostnad	-	0	-	-23 967 102	-
Andre driftskostnader	2	-16 062 256	-14 053 854	-12 962 633	-14 158 105
Sum driftskostnader		-16 064 898	-14 108 895	-39 082 735	-14 213 246
Driftsresultat før verdiendringer		22 803 079	21 163 095	36 177 711	21 537 844
Verdiendring investeringseiendommer	3	3 231 053	23 570 270	8 712 331	74 404 118
Gevinst (-tap) ved salg av eiendom	3	0	1 126 000	0	1 126 000
Driftsresultat		- 26 034 132	45 859 365	44 889 042	97 067 962
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER					
Finansinntekter	4	15 155 279	3 229 122	1 699 577	1 682 267
Finanskostnader	4	-13 003 844	-8 855 938	-13 050 810	-8 855 938
Netto finansposter		- 2 151 435	-5 626 816	-11 351 233	-7 173 671
Ordinært resultat før skattekostnad		28 185 567	40 232 549	33 538 610	88 894 291
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-3 360 450	-6 431 569	-5 849 414	-14 367 397
Årsresultat		- 24 825 117	33 800 979	27 689 366	75 526 894
KONSOLIDERT OPPSTILLING OVER UTVIDET RESULTAT					
Årsresultat		- 24 825 117	33 800 979	27 689 366	75 526 894

**BALANSE (IFRS)****POLARBYGG SPITSBERGEN AS**

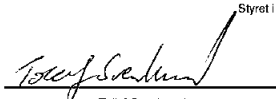
	Note	Morselskap		Konsern	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
Investeringseiendom	3,6	469 299 999	566 450 000	686 718 675	688 816 226
Driftsløse		2 463 272	1 961 877	2 494 094	1 961 877
Sum varige driftsmidler		471 763 271	568 411 877	689 212 769	690 798 103
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i DS	7	129 836 573	30 504 520	1 904 628	0
Finansielle investeringer		377 510	695 532	519 340	695 532
Sum finansielle anleggsmidler		130 214 083	31 200 052	2 423 967	695 532
Sum anleggsmidler		601 977 354	599 631 929	691 636 737	691 493 635
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		352 703	1 102 370	33 809 886	1 102 370
Varer				1 415 149	0
Fordringer i konsern	8	85 723 031	58 028 430	1	0
Andre fordringer		1 256 128	4 666 716	1 318 337	4 666 716
Sum fordringer		87 331 862	63 797 516	36 543 373	5 769 086
Bankinnskudd		9 110 708	7 394 064	12 259 667	8 076 554
Sum omløpsmidler		96 442 570	71 191 580	48 803 040	13 845 640
SUM EIENDELER		698 419 924	670 823 509	740 439 777	705 339 275

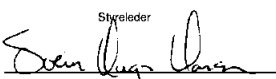
**BALANSE (IFRS)****POLARBYGG SPITSBERGEN AS**

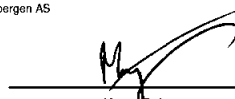
	Note	Morselskap		Konsern	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	9	127 431	186 924	127 431	186 924
Overkurs		171 666 205	101 544 205	171 666 205	101 544 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372	1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		172 935 008	102 872 501	172 935 008	102 872 501
Opptjent egenkapital					
Fond		87 873 414	105 887 382	166 556 616	165 921 122
Annen egenkapital		-1 171 852	62 934 491	-59 412 990	25 047 865
Sum opptjent egenkapital		86 701 562	168 821 873	107 143 626	190 968 987
Sum egenkapital		259 636 570	271 694 374	280 078 634	293 841 488
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	5	36 727 102	40 818 505	51 973 759	50 561 673
Sum avsetning for forpliktelser		36 727 102	40 818 505	51 973 759	50 561 673
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	299 362 533	313 328 715	299 362 533	313 328 715
Renteswap	10	240 095	1 591 624	240 095	1 591 624
Sum annen langsiktig gjeld		299 602 628	314 920 339	299 602 628	314 920 339
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	32 262 947	14 020 000	32 262 947	14 020 000
Leverandørgjeld		2 388 316	3 487 874	6 415 866	7 852 334
Betalbar skatt	5	98 809	328 059	629 948	328 059
Gjeld i konsern	8	1 355 940	1 738 982	0	0
Annen kortsiktig gjeld	4	66 347 612	23 815 377	69 475 991	23 815 378
Sum kortsiktig gjeld		102 453 624	43 390 292	108 784 752	46 015 771
Sum gjeld		438 783 354	399 129 136	460 361 139	411 497 783
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		698 419 924	670 823 509	740 439 777	705 339 275

Tromsø / Oslo / Verbier, 31/5, 2023

Styret i Polarbygg Spitsbergen AS


Tollef Svenkerud
Styreleder


Svein Hugo Hansen
Daglig leder


Morten E. Astrup
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

	Morselskap		Konsern	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Ordinært resultat før skatt	28 185 567	40 232 549	33 538 810	89 894 291
Årets betalte skatt	832 023	-1 158 326	832 023	-1 158 326
Verdiendring investeringseiendommer	-3 231 053	-23 570 270	-8 712 331	-74 404 118
Gevinst ved salg av eiendom	0	-1 126 000		
Verdiendring finansielle derivater	-1 351 529	-1 417 201	-1 351 529	-1 417 201
Verdiendring finansielle investeringer	318 023	-18 317	176 193	-18 317
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter før tidsavgrensingsposter	24 753 031	12 942 434	24 483 165	12 896 328
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	17 555 691	1 211 011	13 266 662	24 744 885
Tidavgrensinger IB oppkjøpte selskap			0	-475 496
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	42 308 722	14 153 445	37 749 827	37 165 718
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Tilgang investeringseiendom og driftsmidler	-481 395	-3 400 088	-100 460 950	-27 122 466
Avgang investeringseiendom	112 560 000	3 350 000	112 560 000	3 350 000
Tilgang finansielle investeringer	-124 937 000	-21 300 000	-124 937 000	-21 300 000
Avgang finansielle investeringer	13 426 000		13 426 000	
Avgitt konsernbidrag	-811 390	-1 266 482	0	0
Bankinnskudd IB i oppkjøpte selskaper	0	0	0	126 113
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-243 785	-22 616 570	-89 411 950	-44 946 353
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Stiftelse	0	0	0	0
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	70 122 000	0	70 122 000	0
Netto endring bankgjeld	-4 276 765	12 897 684	-4 276 765	12 897 684
Fisjoner EK-effekt	-106 193 529			
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-40 348 294	12 897 684	65 845 235	12 897 684
Netto endring i likvider i perioden	1 716 643	4 434 559	4 183 113	5 117 049
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	7 394 065	2 959 506	8 076 554	2 959 506
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	9 110 708	7 394 065	12 259 667	8 076 555
Herunder bundne midler		0		0



KONSOLIDERT EGENKAPITALOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

Morselskap:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	82 317 112	74 422 868	259 612 482
Endringer ved fusjon						0
Konsernbidrag					-1 063 845	-1 063 845
Korreksjon av tidligere feil					-20 655 239	-20 655 239
Utvidet resultat				23 570 270	10 230 709	33 800 979
Egenkapital 31.12.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	105 887 382	62 934 491	271 694 376
<hr/>						
Egenkapital 01.01.2022	186 924	101 544 205	1 141 372	105 887 382	62 934 491	271 694 376
Endringer ved fusjon	-59 493			-33 423 968	-72 710 068	-106 193 529
Konsernbidrag					-811 390	-811 390
Ikke registrert kapitalforhøyelse		70 122 000			0	70 122 000
Utvidet resultat				15 410 000	9 415 117	24 825 117
Egenkapital 31.12.2022	127 431	171 666 205	1 141 372	87 873 414	-1 171 853	259 636 572

Konsern:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	91 517 004	64 944 045	259 333 550
Endringer ved fusjon						0
Eliminering konsern					-20 363 717	-20 363 717
Korreksjon av tidligere feil					-20 655 239	-20 655 239
Utvidet resultat				74 404 118	1 122 776	75 526 894
Egenkapital 31.12.2021	186 924	101 544 205	1 141 372	165 921 122	25 047 865	293 841 486
<hr/>						
Egenkapital 01.01.2022	186 924	101 544 205	1 141 372	165 921 122	25 047 865	293 841 488
Endringer ved fusjon	-59 493			-20 595 412	-72 710 068	-93 364 973
Eliminering konsern				339 628	-18 548 904	-18 209 277
Ikke registrert kapitalforhøyelse		70 122 000			0	70 122 000
Utvidet resultat				20 891 278	6 798 118	27 689 396
Egenkapital 31.12.2022	127 431	171 666 205	1 141 372	166 556 616	-59 412 989	280 078 633



REGNSKAPSPRINSIPPER

GENERELL INFORMASJON

Polarbygg Spitsbergen AS ble stiftet 27. februar 2002. Selskapet har hovedfokus på investeringseiendom på Svalbard.

Etter IFRS skal det avlegges konsernregnskap selv om selskapet kommer inn under reglene for små foretak. Selskapet har i løpet av 2022 utfisjonert følgende selskaper: Vei 232-10 Bollig AS, Vei 505 7-18 AS, Vei 505 12Leil AS og Polfareren AS. Alle fisjonene er gjennomførte som likedelingstisjoner med regnskaps- og skattemessig kontinuitet og med regnskapmessig virkning fra 01.01.2022.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Nedenfor beskrives de viktigste regnskapsprinsippene som er benyttet ved utarbeidelsen av konsernregnskapet. Disse prinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert, dersom ikke annet framgår av beskrivelsen.

BASISPRINSIPPER

Regnskapet er satt opp i samsvar med forenklet IFRS av forskrift av 3. november 2014, samt opplysningskrav som følger av regnskapsloven og god regnskapsikk. Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost-regnskap, med unntak av investeringseiendomm rentesikringsderivater og finansielle investeringer.

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med forenklet IFRS krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for konsernregnskapet, er beskrevet i note 2.

Regnskapet er utarbeidet med forutsetning om fortsatt drift.

Endringer i regnskapsprinsipper og noteopplysninger Det er ingen standarder eller fortolkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

DRIFTSINTEKTER

Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget, og består av leieinntekter og annen inntekt.

Leieinntekter fra investeringseiendommer inntektsføres lineært over leieperioden. Andre inntekter inntektsføres når yelsen er levert.

Felleskostnader som viderebelastes leietakere blir balanseført sammen med a-konto innbetalinger fra leietaker, og påvirker ikke resultatet utover et administrasjonspåslag som resultatføres. Avregningen av felleskostnader foretas på balansedagen. Felleskostnader som ikke kan belastes leietaker, kostnadsføres når kostnaden er påløpt.



INVESTERINGSEIENDOM

Investerings eiendom er eiendom som er anskaffet for å oppnå avkastning i form av leieinntekter og/eller for å oppnå verdistigning. Investerings eiendom regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi tilsvarer antatte markedsverdier, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres som "verdiendring investerings eiendommer" i den perioden det oppstår.

Det foretas en vurdering av virkelig verdi basert på selskapets verdsettelsesmodell for hver balansedato.

Ved hver årsslutt blir det i tillegg innhentet uavhengige verdi- vurderinger fra eksterne rådgivere for en vesentlig del av porteføljen. Forutsetninger i modellen avstemmes så langt det lar seg gjøre mot eksterne, observerbare variabler. Selskapets verdsettelsesmodell verdsetter hver eiendom for seg selv. Verdi vurderingsmodellen er en kontantstrømsmodell.

Verdsettelse utarbeides ved å neddiskontere summen av netto årlige leieinntekter med et avkastningskrav som reflekterer risiko i netto kontantstrømmer.

Utgifter til vedlikehold knyttet til eiendommen kostnads- føres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges eiendommens verdi. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand på anskaffelsestidspunktet.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

UTLÅN OG FORDRINGER

Finansielle eiendeler med kontantstrømmer som er faste eller lar seg fastsette og som ikke er notert i et aktivt marked er klassifisert som utlån og fordringer, og som regnskapsføres til amortisert kost, redusert med eventu-elle tap ved verdifall. Avsetning til tap på kundefordringer gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer. I kategorien utlån og fordringer er andre langsiktige fordringer, kundefordringer og andre fordringer inkludert.

FINANSIELLE INVESTERINGER

Finansielle investeringer består av investeringer i verdipapirer.

Slike finansielle investeringer klassifiseres vanligvis i kategorien «Finansielle eiendeler til virkelig verdi» med innregning av verdiendringer i markedsverdi i selskapets resultatregnskap som en del av finanspostene.

For investeringer i børsnoterte aksjer og andre verdipapirer, fastsettes markedsverdien til sist tilgjengelige noterte sluttkurs på balansedagen.

FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Finansielle forpliktelser måles til amortisert kost. I kategorien inngår banklån og annen gjeld. Rentesikringsderivater måles til virkelig verdi. Selskapet benytter ikke sikringsbokføring.

PENSJONER

Polarbygg Spitsbergen-selskapet har ingen ansatte og således ingen pensjonsordning.



SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskaps- messige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skatte- fordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen. Utsatt skatt regnskapsføres til nominelt beløp.

BANKINNSKUDD

Kontanter og kontantekvivalenter består av kontanter, bankinnskudd og innestående på konsernkonto.

SEGMENTRAPPORTERING

Selskapet sin virksomhet består av å eie og forvalte investeringseiendom på Svalbard.

Det er ingen vesentlige forskjeller i risiko og lønnsomhet i områdene hvor selskapet har virksomhet.

Selskapet regnes derfor kun å operere i ett virksomhetsområde og ett geografisk marked, og det utarbeides derfor ikke ytterligere segmentinformasjon.

AKSJEKAPITAL OG OVERKURS

Ordinære aksjer klassifiseres som egenkapital dersom det ikke ligger noen forpliktelse til å overføre kontanter eller etendeler.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



NOTE 1 LEIINTEKTER OG ANDRE INNTEKTER

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Fordelt på virksomhetsområder:				
Leieinntekter fast eiendom	35 272 090	38 867 977	35 751 090	38 874 850
Salg eiendom	-	-	-	32 938 565
Salg konsulent tjenester	-	-	-	3 447 031
Sum inntekter	35 272 090	38 867 977	35 751 090	75 260 446

Alle inntekter stammer fra virksomhet på Svalbard.

NOTE 2 KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR OG LEDENDE PERSONER

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Lovpålagt revisjon	270 185	124 000	270 185	124 000
Andre tjenester	-	-	-	-
Sum godtgjørelse til revisor	270 185	124 000	270 185	124 000

Det er ikke gitt ytelser til daglig leder eller styret i morselskapet. I datterselskap har daglig leder mottatt kr 1 508 752 i lønn. Det er ikke ytt lån eller stilt sikkerhet for lån til ledende personer eller styret.

NOTE 3 INVESTERINGSEIENDOM

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Balansført verdi 01.01	542 850 000	566 450 000	590 660 000	688 816 226
Erverv av nye eiendommer	2 253 730	-	25 976 108	728 962
Salg av eiendommer	2 224 000	-	2 224 000	11 538 845
Utfisjonerte eiendommer	-	100 381 054	-	-
Resultatført verdiendring	23 570 270	3 231 053	74 404 118	8 712 331
Balansført verdi 31.12	566 450 000	469 299 999	688 816 226	686 718 675
Akkumulert urealisert verdiendring 31.12	105 887 382	109 118 435	156 721 230	165 433 561

Det foreligger ingen restriksjoner med hensyn til salg eller på bruk av inntekter og kontantstrømmer fra investeringseiendommer. Det finnes lån med sikkerhet i selskapets investeringseiendommer per 31.12.2022.

Verdifastsettelse av investeringseiendom omfatter skjønnsmessige vurderinger.

Selskapet hadde 331,6 millioner kroner i banklån med sikkerhet i selskapets eiendommer per 31.12.2022. Balansført verdi av konsernets eiendommer som er stillet som sikkerhet er 689,5 mnok.



Avdragsprofil banklån	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Banklån forfaller til medbetaling ihht følgende matrise:				
0-1 år	14 020 000	14 020 000	14 020 000	14 020 000
1-5 år	56 080 000	56 080 000	56 080 000	56 080 000
>5 år	257 248 715	261 525 480	257 248 715	261 525 480
Sum banklån	327 348 715	331 625 480	327 348 715	331 625 480

Finansielle covenants

Banklån inneholder finansielle covenants, bl.a knyttet til utbyttebegrensning dersom egenkapitalgrad er lavere enn 25% eller faller under 25% som følge av et slikt utbytte.

NOTE 4 SPESIFIKASJON AV FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

FINANSINNTEKTER	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Renteinntekter bank	54 434	178 414	54 434	178 414
Renteinntekter andre	1 672 980	3 576 317	126 125	85 697
Inntekt på investering fra DS	-	9 984 000	-	-
Andre finansinntekter	1 501 707	1 416 548	1 501 707	1 435 466
Sum finansinntekter	3 229 122	15 155 279	1 682 267	1 699 577

FINANSKOSTNADER	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Rentekostnader bank	8 049 837	12 218 080	8 049 837	12 218 080
Annen finanskostnad	806 101	785 764	806 101	785 764
Sum finanskostnader	8 855 938	13 003 844	8 855 938	13 003 844



NOTE 5 SKATT

BEREGNING AV UTSATT SKATT/UTSATT SKATTEFORDEL

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Midlertidige forskjeller				
Eiendom inkl faste tekniske installasjoner	255 173 669	228 567 592	316 068 479	307 217 978
Inventar og driftsmidler	0	0		-462 539
Tilvirkningskontrakter			10 004 490	
Renteswap	-1 591 624	-240 095	-1 591 624	-240 095
Aktiverte finanskostnader	0	0		7 894
Gevinst- og tapskonto	1 583 610	1 266 888	1 583 610	8 363 266
Fordringer	-50 000	-50 000	-50 000	-55 000
Netto midlertidige forskjeller	255 115 655	229 544 385	316 010 465	324 835 994
Underskudd til fremføring - Svalbard	0	0		
Underskudd til fremføring - Fastlandet	0	0		
Grunnlag for utsatt skatt -Svalbard	255 115 655	229 544 385	316 010 465	324 835 994
Grunnlag for utsatt skatt - Fastlandet	0	0		
Utsatt skatt Svalbard er balanseført (16%)	40 818 505	36 727 102	50 561 674	51 973 759
Utsatt skattefordel fastlandet er ikke balanseført (22%)	0	0		
Utsatt skatt i balansen	40 818 505	36 727 102	50 561 674	51 973 759

GRUNNLAG FOR SKATTEKOSTNAD, ENDRING I UTSATT SKATT OG BETALBAR SKATT

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Resultat før skattekostnad	40 232 549	28 185 567	89 894 291	33 538 810
Permanente forskjeller	16 922	10 003 355	16 922	10 010 954
Grunnlag for årets skattekostnad	40 215 627	18 182 212	89 877 369	23 527 856
Endring i midlertidige resultatforskjeller	36 898 774	11 398 569	87 745 865	8 825 529
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 316 853	6 783 643	2 131 503	14 702 327
Anvendt avskåret rentefradrag	-	-		
Anvendt underskudd til fremføring	-	-	94 377	965 940
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 266 482	965 940		
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	2 050 371	5 817 703	2 037 126	13 736 387
Betalbar skatt i balansen	328 059	930 832	328 059	1 461 971
Til gode ikke utbetalt skatt forrige år	-	832 023	-	832 023
Bokført skattegjeld	328 059	98 809	328 059	629 948



	2021	2022	2021	2022
FORDELING AV SKATTEKOSTNADEN				
Betalbar skatt på årets resultat	328 059	930 832	328 059	1 461 971
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	202 637	154 550	-	-
Sum betalbar skatt	530 697	1 085 384	328 060	1 461 972
Endring i utsatt skatt	26 556 111	4 091 404	34 694 577	1 412 085
Korrigerings av utsatt skatt ført over Annen EK	20 655 239	-	20 655 239	2 975 357
Utsatt skatt fisjonerte selskaper	6 431 569	6 366 470	14 367 397	5 849 414
Skattekostnad	6 431 569	3 360 450	14 367 397	5 849 414
Effektiv skattesats	16 %	12 %		

Effektiv skattesats er høyere enn 2 % med bakgrunn i økte midlertidige forskjeller som følge av skattemessige avskrivninger, som ikke har utgangspunkt i regnskapsmessig resultat. Korreksjon av utsatt skatt mot egenkapital i fjor, skyldes ein feil i beregning av balanseført utsatt skatt i tidligere p

	Selskap	Konsern
	2021	2021
AVSTEMMING AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD		
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	40 232 549	89 894 291
Beregnet skatt 16%	6 437 208	14 383 086
Skattekostnad i resultatregnskapet	6 431 569	14 367 397
Differanse	5 639	15 689
Differansen består av følgende:		
16% av permanente forskjeller	5 640	2 708
16% av IB midlertidig forskjell utfisjonert eiendom	-	-
Utsatt skatt merverdi mor til konsern mot resultat	-	-
Sum forklart differanse	5 640	2 708



NOTE 6 FASTSETTELSE AV VIRKELIG VERDI

Regnskapet er utarbeidet basert på "historisk-kost" prinsippet med unntak av investeringseiendom, renteskringsderivater og finansielle investeringer, som er vurdert til virkelig verdi over resultatet. Ledelsen utøver skjønn og tar forutsetninger om fremtidige hendelser ved fastsettelse av virkelig verdi av investeringseiendom. Estimater og skønnsmessige vurderinger evalueres løpende og er basert på erfaring og andre faktorer. De estimater som representerer en betydelig risiko for vesentlige endringer i bokført verdi på eiendeler, er drøftet nedenfor.

Investeringseiendom

Polarbygg Spitsbergen AS anvender virkelig verdi for sine investeringseiendommer i regnskapet. Investeringseiendommer består av nærings- og boligeiendommer som leies ut til aktører utenfor selskapet. Investeringseiendommene er lokalisert på Svalbard.

For hver av de ferdigstilte eiendommene er det benyttet en direkteavkastningsmetode basert på markedsmessig leienivå, med en benyttet en direktekapitaliseringsrente på 5,0% - 9,0%. Boligeiendom har lavest direkteavkastningsrente, lagereiendom har høyest direkteavkastningsrente.

Under er en sensitivitetsanalyse som viser endring i verdsettelse ved endring i direkteavkastningsrente.

	Selskap		Konsern	
	Markedsverdi 31.12.2021	Markedsverdi 31.12.2022	Markedsverdi 31.12.2021	Markedsverdi 31.12.2022
Benyttet avkastningskrav %	566 450 000	469 300 000	688 816 226	686 718 675
Avkastningskrav øker med 1%	490 483 918	406 362 614	596 439 724	594 623 474
Avkastningskrav reduseres med 1%	670 824 507	555 773 574	815 738 027	813 253 980

NOTE 7 INVESTERINGER I DATTERSELSKAP

Selskapet har følgende datterselsk

Eier- andel	Stemme- rett	Årsres. 2022	Balanseført EK 31.12.22	Årsres. 2021	Balanseført EK 31.12.21
100 %	100 %	-	1 707 684	358 370	2 500 339
100 %	100 %	7 575 805	1 309 513	33 530	1 022 318
100 %	100 %	746 313	1 763 599	Nytt 2022	
100 %	100 %	296 099	14 810 043	Nytt 2022	
100 %	100 %	3 043 432	50 140 502	Nytt 2022	
50 %	50 %	-	700 999	Nytt 2022	

Datterselskap, kontorsted:

Elvesletta Blokk 1 AS	100 %	167 655	1 707 684	358 370	2 500 339
Svalbard Utbygging AS	100 %	7 575 805	1 309 513	33 530	1 022 318
Polarbygg Utvikling AS	100 %	746 313	1 763 599	Nytt 2022	
Veit 505 12leil AS	100 %	296 099	14 810 043	Nytt 2022	
Polfareren AS	100 %	3 043 432	50 140 502	Nytt 2022	
Polar Center AS	50 %	-	700 999	Nytt 2022	

Selskapet benytter reglene for forenklet IFRS definert i regnskapslovens §3-9, og kan dermed ikke benytte unntaksreglene for små foretak i regnskapslovens §3-2.

Virkelig verdi på aksjene tilsvarer kostprisen pr. 31.12.22.



NOTE 8 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har følgende fordringer på nærstående:

	2021	2022
Ørn Norden AS (FKV)	-	-
Svalbard Utbygging AS (DS konsolidert)	8 724 305	24 931 641
Elvesletta Blokk1 AS (DS)	49 304 126	50 241 390
Svalbard Adventures AS (FKV)	4 347 786	-
Polar Center AS (DS fra 2022)	1 565 000	-

Det er i 2022 beregnet kr 3 344 060 i renter på fordringene, kr 1 546 855 i 2021.

Selskapet har følgende kortsiktige lån til nærstående:

	2021	2022
Ørn Norden AS	21 980 912	12 747 039
Elvesletta Blokk 1 AS (konsernbidrag)	1 124 155	-
Svalbard Utbygging AS (konsernbidrag)	142 327	965 940
Hågeberg AS	-	25 434 973
Storm Norge AS	-	25 434 973

Det er i 2022 beregnet totalt kr 1 827 377 i renter på disse lånene, kr 613 864 i 2021.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående:

	2021	2022
Polarbygg Utvikling AS - forvaltningshonorar/kjøp	816 294	1 600 000
Spitsbergen Eiendom AS- leieinntekt	72 000	-
Vei 505 12leil AS - fremleiekostnad	-	390 000
Elvesletta Blokk 1 AS - fremleiekostnad	-	3 500 000

NOTE 9 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen på 186.924 kr består av 100 aksjer pålydende a kr 1 869,24 per aksje.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2022:

	Antall	Eierandel
Storm Norge AS	50	50 %
Hågeberg AS	50	50 %
Totalt antall aksjer	100	100 %



NOTE 10 FINANSIELL RISIKOSTYRING

Selskapet er finansiert med egenkapital og lån fra bank. Selskapet har ingen finansielle derivater utover et rentesikringsderivat.

De viktigste finansielle risiki selskapet er utsatt for er knyttet til markedsrisiko (eiendomsrisiko), kredittisiko og likviditetsrisiko.

10.1 Markedsrisiko

Prisrisiko

Polarbygg Spitsbergen AS er eksponert for risiko knyttet til eiendomsmarkedet på Svalbard. Inntektsiden påvirkes av endringer i markedsleie, omsetningsbasert leie og inflasjon. Disse faktorene endrer seg i stor grad med den generelle økonomiske utviklingen. Eiendoms verdiene påvirkes både av endrede leiepriser og endret kostnadsnivå, men også av endret gjeldnivå som styres av rentenivå og investorenes risikovilje og fremtidssyn.

Renterisiko

Selskapet er eksponert for renterisiko knyttet til lån med flytende rente. Det er inngått en rentebyteavtale for å redusere renterisikoen.

10.2 Kredittisiko

Selskapet har rutiner for garantistillelser fra leietakere. Risiko for at leietakerne i dagens kontraktsportefølje ikke skal ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat, dog kan en kraftig svekking av den generelle økonomiske situasjonen øke denne risikoen.

10.3 Likviditetsrisiko

Selskapet har ekstern lånefinansiering. Risiko for at Selskapet ikke skal ha økonomisk evne til å overholde sine forpliktelser på forfall anses å være moderat.

NOTE 11 KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

Balansepostene annen kortsiktig gjeld er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2021	2022	2021	2022
Avsatt konsernbidrag	1 266 482	965 940	0	0
Annen kortsiktig konserngjeld	472 500	773 042	0	0
Annen gjeld	23 815 377	66 347 612	23 815 378	69 475 991
Sum annen kortsiktig gjeld	25 554 359	68 086 594	23 815 378	69 475 991



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Polarbygg Spitsbergen AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polarbygg Spitsbergen AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over utvidet resultat, egenkapitaloppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører 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 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 og konsernets 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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 rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 8. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Polarbygg Spitsbergen AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: Y7ZAC-0HC13-420Y1-1VCCY-4I67E-ZEPNW



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."

Kjetil Rimstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1044102

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-06-08 20:14:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y7ZAC-0HC13-420Y1-1VCCY-4167E-ZEPNWW

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BDO AS
Luramyrvеien 40
Postboks 1107
4391 Sandnes

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Spitsbergen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Spitsbergen Eiendom AS.

Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap og utvidet resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med International Financial Reporting Standards som fastsatt av EU. 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 legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke



vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Stig Fjell Dahl
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NC3MQ-2QNHE-YKH8C-LJNH7-NSZSI-EPOWA



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."

Stig André Fjell Dahl

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-4492

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-03 10:04:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NC3MQ-2QNHE-YKH8C-LINH7-NSZSI-EPOWA

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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