



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Martin Sundsfjord Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2023

### 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, 05.07.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	14 658 000	164 828 000
Annen driftsinntekt		10 000	120 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 668 000</b>	<b>164 948 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		20 158 000	156 542 000
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	5 004 000	5 808 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 163 000</b>	<b>162 350 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 495 000</b>	<b>2 598 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	47 000	
Annen renteinntekt		72 000	18 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>120 000</b>	<b>18 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 929 000	125 000
Annen rentekostnad		68 000	20 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 997 000</b>	<b>145 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 878 000</b>	<b>-126 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 372 000</b>	<b>2 471 000</b>
Skattekostnad på resultat	5	-2 937 000	559 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-10 435 000</b>	<b>1 913 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 435 000</b>	<b>1 913 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-10 435 000</b>	<b>1 913 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-10 435 000</b>	<b>1 913 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital			1 913 000
Overført fra annen egenkapital		-10 435 000	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>6</b>	<b>-10 435 000</b>	<b>1 913 000</b>



### Balanse


Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	473 000	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>473 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>473 000</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7, 8	<b>118 297 000</b>	<b>128 623 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			673 000
Andre kortsiktige fordringer	2, 8	15 071 000	391 167 000
Konsernfordringer	4		
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 071 000</b>	<b>391 840 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 445 000	
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 445 000</b>	
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 813 000</b>	<b>520 463 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 286 000</b>	<b>520 463 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 9	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	9		





## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs	6		
Annen innskutt egenkapital	6		8 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>8 030 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	6 239 000	32 999 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 239 000</b>	<b>32 999 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 269 000</b>	<b>41 029 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		9 325 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>9 325 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>9 325 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		112 982 000
Leverandørgjeld	4	1 294 000	-707 000
Kortsiktig konserngjeld	4	127 560 000	355 268 000
Annen kortsiktig gjeld		2 163 000	2 566 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 017 000</b>	<b>470 109 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>131 017 000</b>	<b>479 434 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 286 000</b>	<b>520 463 000</b>



 BankID Signing  
Martin Pettersen  
2023-06-19

 BankID Signing  
Kristian Høines Mathisen  
2023-06-19

 BankID Signing  
Ingvild Bratterud  
2023-06-20

# Årsregnskap 2022

## Strandvegen Utvikling AS

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

**Org.nr.: 916 575 939**



## Årsberetning 2022 for Strandvegen Utvikling AS

Strandvegen Utvikling AS er et selskap der virksomheten omfatter utvikling, kjøp og salg av eiendom samt det som naturlig står i forbindelse med dette. Selskapet er lokalisert i Tromsø kommune.

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 2022.

Selskapet har i 2022 ferdigstilt og overlevert boligprosjektet Skir trinn 2 med 100 enheter. Selskapet har også et nytt boligprosjekt ved navnet Innhavet med 20 boenheter som forventes å sette i produksjon Q4 2023.

Selskapets resultat før skatt er tkr -13 372 i 2022 mot et resultat på tkr 2 471 i 2021. Driftsinntektene utgjorde tkr 14 668 ( 164 948 ), driftskostnader tkr 25 163 ( 162 350 ). Driftsresultatet tkr -10 495 ( 2 598 ), og netto finansresultat tkr -2 878 ( -126 ). Selskapets total kapital utgjorde tkr 137 286 ( 520 463 ) og bokført egenkapital var på tkr 6 269 ( 41 029 ) noe som tilsvarer en egenkapitalandel på 5 % (8 %). Styret mener egenkapital er forsvarlig.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på tkr 375 321 (226 437). Selskapet er med i Peab konsernets konsernkontosystem. Likviditetssituasjonen er god.

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.

Utviklingen i markedene for nye boliger og næringsbygg er nært knyttet til utviklingen i norsk økonomi. Igangsetting av boliger, private og offentlige næringsbygg påvirkes negativt av økte renter og inflasjon.

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.

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.

Styret består av 3 personer, hvorav en er kvinne. Styret og selskapets ledelse er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten og har et mål om å være en arbeidsplass hvor det er likestilling mellom kvinner og menn. Ettersom selskapet ikke har noen ansatte er det ikke iverksatt spesielle tiltak for å fremme dette arbeidet.

Selskapet har tegnet forsikring for styrets medlemmer og øvrige ledelse over deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

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.

Strandvegen Utvikling AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -10 435 som foreslås disponert slik:

<b>Disponering</b>	<b>Beløp</b>
Fra annen egenkapital	10 435

Tromsø, 19.06.2023  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

---

Ingvild Bratterud  
styremedlem

---

Kristian Høines Mathisen  
styreleder

---

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem



### RESULTATREGNSKAP

#### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

Regnskapet er i hele 1000

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt	2	14 658	164 828
Annen driftsinntekt		10	120
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>14 668</b>	<b>164 948</b>
Varekostnad		20 158	156 542
Annen driftskostnad	3	5 004	5 808
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>25 163</b>	<b>162 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-10 495</b>	<b>2 598</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	47	0
Annen renteinntekt		72	18
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 929	125
Annen rentekostnad		68	20
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 878</b>	<b>-126</b>
Resultat før skattekostnad		-13 372	2 471
Skattekostnad på resultat	5	-2 937	559
<b>Resultat</b>		<b>-10 435</b>	<b>1 913</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-10 435</b>	<b>1 913</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 913
Overført fra annen egenkapital		10 435	0
<b>Sum overføringer</b>	6	<b>-10 435</b>	<b>1 913</b>



## BALANSE

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

Regnskapet er i hele 1000

EIENDELER	Note	2022	2021
Utsatt skattefordel	5	473	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>473</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>473</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7, 8	118 297	128 623
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		0	673
Andre kortsiktige fordringer	2, 8	15 071	391 167
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 071</b>	<b>391 840</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	3 445	0
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>136 813</b>	<b>520 463</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>137 286</b>	<b>520 463</b>



### BALANSE

#### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 9	30	30
Annen innskutt egenkapital	6	0	8 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>30</strong>	<strong>8 030</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	6	6 239	32 999
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>6 239</strong>	<strong>32 999</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>6 269</strong>	<strong>41 029</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	5	0	9 325
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>0</strong>	<strong>9 325</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	112 982
Leverandørgjeld	4	1 294	-707
Konserngjeld	4	127 560	355 268
Annen kortsiktig gjeld		2 163	2 566
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>131 017</strong>	<strong>470 109</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>131 017</strong>	<strong>479 434</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>137 286</strong>	<strong>520 463</strong>

Tromsø, 19.06.2023  
Styret i Strandvegen Utvikling AS

Ingvild Bratterud  
styremedlem

Kristian Høines Mathisen  
styreleder

Martin Sundsfjord Pettersen  
styremedlem



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### STRANDVEGEN UTVIKLING AS

	Note	2022	2021
Regnskapet er i hele 1000			
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-13 372	2 471
Endring i varelager		10 327	40 996
Endring i kundefordringer		673	-673
Endring i leverandørgjeld		2 001	-16 433
Endring i andre tidsavgrensingsposter		375 691	200 077
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>375 320</b>	<b>226 437</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld		211	121 098
Utbetaling ved nedbetaling av gjeld		-113 191	-361 907
Netto endring i kassekreditt (konsernkonto)		82 984	14 372
Utbetalinger av konsernbidrag		-341 878	0
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>371 875</b>	<b>226 437</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		3 445	0
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>3 445</b>	<b>0</b>



## Note 1 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. 31.12.2022

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

## FEIL TIDLIGERE ÅR

Selskapet regnskapsførte oppstart av prosjekt Innhavet i 2020. Omstendigheter deretter har vist seg at det ikke var adgang til regnskapsmessig oppstart grunnet manglende dispensasjon i prosjektet. Selskapet har derfor i 2022 tilbakeført resultatet (tkr 1 155 etter skatt). Styret anser det ikke som vesentlig å omarbeide sammenligningstall for 2021.



## Note 2 Salgsinntekter

	2022	2021
<b>Tilvirkningskontrakter</b>		
Akk.inntekter på pågående pr.	0	748 230
Akk.kontraktskostnader på pågående pr.	0	-676 692
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>71 538</b>
<b>Opptjent, ikke fakturert inntekter</b>		
Opptjent, ikke fakturert inntekt	0	378 906
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>378 906</b>

Salgsinntektene 14 658 knytter seg til ferdigstilling og overlevering av boligprosjektet SKIR Tr2 i Tromsø.

Selskapet har ingen pågående byggeprosjekter.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og derved ingen lønnskostnader og derfor ingen plikt til å inngå avtale om 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 2022 utgjør tkr 19 inkl mva.

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	1 052	-1 852
Annen kortsiktig gjeld konsern	31 187	341 878
Konsernkonto	96 374	13 390
<b>Sum</b>	<b>128 612</b>	<b>353 417</b>
<b>Finansinntekt/Finanskostnad</b>		
Renteinntekt innen konsern	47	0
Rentekostnad innen konsern	2 929	125
<b>Sum</b>	<b>-2 881</b>	<b>-125</b>

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



## Note 5 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 861	8 773
Endring i utsatt skatt	-9 798	-8 215
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-2 937</b>	<b>559</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-13 372	2 471
Permanente forskjeller	20	68
Endring i midlertidige forskjeller	44 539	42 155
Avgitt konsernbidrag	-31 187	-39 878
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 816
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	6 861	8 773
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 861	-8 773
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	-13 372	2 471
Beregnet skatt av resultat før skatt	-2 942	544
Skatteeffekt av permanente forskjeller	4	15
<b>Sum</b>	<b>-2 937</b>	<b>559</b>
Effektiv skattesats	22,0%	22,6%

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	0	44 934	44 934
Avsetninger mv	-2 151	-2 547	-396
<b>Sum</b>	<b>-2 151</b>	<b>42 388</b>	<b>44 539</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-2 151</b>	<b>42 388</b>	<b>44 539</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-473</b>	<b>9 325</b>	<b>9 798</b>



## Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	30	0	8 000	32 999	41 029
<b>Pr 01.01.2022</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>8 000</b>	<b>32 999</b>	<b>41 029</b>
Årets resultat				-10 435	-10 435
Avgitt konsernbidrag		0	-8 000	-16 326	-24 326
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 239</b>	<b>6 269</b>

## Note 7 Varelager

	2022	2021
Aktiverte tomte- og utviklingskostnader	13 093	0
Varer under tilvirkning	0	24 833
Ferdigstilte usolgte enheter	105 204	103 790
<b>Sum</b>	<b>118 297</b>	<b>128 623</b>

Varelagerverdien for Strandvegen Utvikling AS er pr. 31.12.2022 på tkr. 118 297 og er vurdert til anskaffelseskost.



## Note 8 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	-3 445	112 982
<b>Sum</b>	<b>-3 445</b>	<b>112 982</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Opparbeidet ikke fakturert inntekt	0	378 906
Varelager	118 297	128 623
<b>Sum</b>	<b>118 297</b>	<b>507 529</b>

Det holdes igjen beløpet som panterett i innskudd som sikkerhet for garantien selskapet har stilt ovenfor Tromsø kommune på boligprosjekter SKIR T1 og SKIR T2.

Selskapet har garantiansvar etter Bustadoppføringslova overfor boligkjøpere i selskapets boligprosjekter. Pr 31.12.2022 er samlet garantiansvar for pågående og overleverte prosjekter tkr. 41 263

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

## Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	200	150,0	30
<b>Sum</b>	<b>200</b>		<b>30</b>

### EIERSTRUKTUR

Aksjonære i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
PEAB EIENDOMSUTVIKLING NORD AS	200	100,0	100,0



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Stortorvet 7, 0155 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Strandvegen Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strandvegen Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 risikoen, 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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, 22. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Anja Maan  
statsautorisert revisor



# 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."

## Anja Maan

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-370042

IP: 62.92.xxx.xxx

2023-06-22 06:38:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 68LE0-D2K38-5Q3PI-UM4ID-1DNBS-DUJ83

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>