



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	984 802 625
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	POLARBYGG SPITSBERGEN AS
Forretningsadresse:	Vei 606 9170 LONGYEARBYEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Øyvind Ugulen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	
Annen driftsinntekt		37 893 888	38 867 977
Gevinst ved salg driftsmidler		2 340 000	
Sum inntekter		40 233 888	38 867 977
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad		2 728 104	2 642
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	0
Annen driftskostnad		13 784 926	16 062 256
Sum kostnader		16 513 030	16 064 898
Driftsresultat		23 720 858	22 803 079
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		23 600 000	9 984 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 542 692	3 344 060
Annen renteinntekt		750 973	1 762 200
Annen finansinntekt		324 597	65 019
Sum finansinntekter		34 218 262	15 155 279
Annen rentekostnad		20 780 423	13 003 844
Annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		20 780 423	13 003 844
Netto finans		13 437 839	2 151 435
Resultat før skattekostnad		37 158 697	24 954 514
Skattekostnad		1 486 295	3 360 450
Årsresultat		35 672 402	21 594 064
Verdiendring investeringseiendommer		-4 250 000	3 231 053
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-4 250 000	3 231 053



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Totalresultat		31 422 402	24 825 117
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-4 250 000	15 410 000
Avgitt konsernbidrag		0	811 390
Overføringer til/fra annen egenkapital		35 672 402	8 603 727
Sum overføringer og disponeringer		31 422 402	24 825 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer		463 799 999	469 299 999
Maskiner og anlegg			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		2 463 272	2 463 272
Sum varige driftsmidler		466 263 271	471 763 271
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		70 283 155	129 836 573
Investeringer i aksjer og andeler		395 653	377 510
Andre langsiktige fordringer		2 060 093	0
Sum finansielle anleggsmidler		72 738 901	130 214 083
Sum anleggsmidler		539 002 172	601 977 354
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		216 622	352 703
Andre kortsiktige fordringer		4 310 859	1 256 128
Konsernfordringer		175 339 615	85 723 031
Sum fordringer		179 867 096	87 331 862
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 668 918	9 110 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 668 918	9 110 708
Sum omløpsmidler		186 536 014	96 442 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		725 538 186	698 419 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		151 500	127 431
Overkurs		173 742 136	101 544 205
Ikke registrert kapitalforhøyelse		0	70 122 000
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		175 035 008	172 935 008
Opptjent egenkapital			
Fond		83 623 414	87 873 414
Annen egenkapital		34 500 552	
Udekket tap			1 171 852
Sum opptjent egenkapital		118 123 966	86 701 562
Sum egenkapital		293 158 974	259 636 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		37 457 656	36 727 102
Sum avsetninger for forpliktelser		37 457 656	36 727 102
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 454 393	299 362 533
Renteswap		-6 513	240 095
Sum annen langsiktig gjeld		283 447 880	299 602 628
Sum langsiktig gjeld		320 905 536	336 329 730
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 773 345	32 262 947
Leverandørgjeld		1 537 956	2 388 316
Betalbar skatt		0	98 809
Skyldige offentlige avgifter		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig konserngjeld		6 127 752	1 355 940
Annen kortsiktig gjeld		4 034 623	66 347 612
Sum kortsiktig gjeld		111 473 676	102 453 624
Sum gjeld		432 379 212	438 783 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 538 186	698 419 924



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		91 151 346	36 385 596
Leieinntekter		37 900 761	38 874 850
Gevinst ved salg eiendom		2 340 000	
Sum inntekter		131 392 107	75 260 446
Kostnader			
Varekostnad		70 190 732	23 967 102
Lønnskostnad		3 691 321	2 153 000
Annen driftskostnad		8 442 871	12 962 633
Sum kostnader		82 324 924	39 082 735
Driftsresultat		49 067 183	36 177 711
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 335 593	1 699 577
Sum finansinntekter		7 335 593	1 699 577
Annen finanskostnad		20 871 392	13 050 810
Sum finanskostnader		20 871 392	13 050 810
Netto finans		-13 535 799	-11 351 233
Resultat før skattekostnad		35 531 384	24 826 478
Skattekostnad		3 383 159	5 849 414
Årsresultat		32 148 225	18 977 064
Andre resultatkomponenter for IFRS-foretak		-14 398 108	8 712 331
Sum resultatkomponenter for IFRS-foretak		-14 398 108	8 712 331
Totalresultat		17 750 117	27 689 395
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-14 398 108	20 891 278
Overføringer til/fra annen egenkapital		32 148 225	6 798 118



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		17 750 117	27 689 396



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		607 886 830	686 718 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 476 859	2 494 094
Sum varige driftsmidler		610 363 689	689 212 769
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 857 689	1 904 628
Investeringer i aksjer og andeler		537 483	519 340
Andre fordringer		2 060 093	
Sum finansielle anleggsmidler		4 455 265	2 423 968
Sum anleggsmidler		614 818 954	691 636 737
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		1 415 149	1 415 149
Sum varer		1 415 149	1 415 149
Fordringer			
Kundefordringer		121 979 267	33 809 886
Andre fordringer		4 356 150	1 318 338
Sum fordringer		126 335 417	35 128 224
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 501 240	12 259 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 501 240	12 259 667
Sum omløpsmidler		136 251 806	48 803 040
SUM EIENDELER		751 070 760	740 439 777



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		151 500	127 431
Overkurs		173 742 136	171 666 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		175 035 008	172 935 008
Opptjent egenkapital			
Fond		152 111 569	166 556 616
Udekket tap		27 576 364	59 412 990
Sum opptjent egenkapital		124 535 205	107 143 626
Sum egenkapital		299 570 213	280 078 634
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		55 187 452	51 973 759
Sum avsetninger for forpliktelser		55 187 452	51 973 759
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283 454 393	299 362 533
Renteswap		-6 513	240 095
Sum annen langsiktig gjeld		283 447 880	299 602 628
Sum langsiktig gjeld		338 635 332	351 576 387
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		99 773 345	32 262 947
Leverandørgjeld		7 257 456	6 415 866
Betalbar skatt		169 463	629 948
Annen kortsiktig gjeld		5 664 951	69 475 995
Sum kortsiktig gjeld		112 865 215	108 784 756
Sum gjeld		451 500 547	460 361 143
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		751 070 760	740 439 777



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 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 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling og egenkapitaloppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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. 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 rettviseende 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, 22 mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kjetil Rimstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Polarbygg Spitsbergen AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnr: GKEZE-QA78U-5COOL-WIEEJ-TFADC-OJZXE



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."

Rimstad, Kjetil

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1044102

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-22 08:44:40 UTC



Penneo Dokumentmøkkel: GKEZE-QA78U-5COOL-WIEEJ-TFADC-OJZXE

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>



BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

ÅRSBERETNING 2023 – POLARBYGG SPITSBERGEN AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Polarbygg Spitsbergen AS er Svalbards største privateide eiendomsselskap. Selskapets virksomhet er utvikling, oppføring og utleie av eiendom.

Konsernet består i tillegg til Polarbygg Spitsbergen AS av følgende datterselskap:

- Elvesletta Blokk 1 AS
- Svalbard Utbygging AS
- Polarbygg Utvikling AS
- Vei 505 12Leil AS

Selskapets virksomhet foregår på Svalbard. Hovedkontoret ligger i Longyearbyen.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet økte fra 75,2 mnok i fjor til 129,0 mnok i 2023. Årsresultatet ble i 2023 på 17,8 mnok mot 27,7 mnok i fjor.

Samlet kontantstrøm fra driften i konsernet var negativ med 117,1 mnok, mens driftsresultatet før verdiendringer for konsernet utgjorde NOK 46,7 mnok. Differansen skyldes i hovedsak opparbeidet verdi av tilvirkningskontrakt i et av datterselskapene.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2023 25 % av samlet gjeld i konsernet, sammenlignet med 24 % pr. 31.12.2022. Konsernets finansielle stilling er god.

Totalkapitalen var ved utgangen av året 751,0 mnok, sammenlignet med 740,4 mnok året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 40 %, sammenlignet med 38 % pr. 31.12.2022.

Fremtidig utvikling

Markedsutviklingen de neste årene forventes å være stabil.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Polarbygg Spitsbergen AS er eksponert for endringer i eiendomsmarkedet på Svalbard. Selskapet er også eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.

Kredittrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leders mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Side 1 av 2



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i konsernet Polarbygg Spitsbergen AS:

Fonds	-14 398 108
Annen egenkapital	32 148 226
Totalt disponert	17 750 117

Tromsø / Oslo / Verbier, 21.05.24

Svein Hugo Hansen
Daglig leder

Tollef Svenkerud
Styreleder

Morten Eivindsson Astrup
Styremedlem



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

org nr 984 802 625

KONSERNREGNSKAP 2023 (IFRS)

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

Morselskap

	Note	31.12.2023	31.12.2022	31.	
ANLEGGSMIDLER					
Varige driftsmidler					
Investeringseiendom	4,7	463 799 999	469 299 999	607 886 830	686 718 675
Driftsløse		2 463 272	2 463 272	2 476 859	2 494 094
Sum varige driftsmidler		466 263 271	471 763 271	610 363 689	689 212 769
Finansielle anleggsmidler					
Investeringer i DS	8	70 283 155	129 836 573	1 857 689	1 904 628
Finansielle investeringer		395 653	377 510	537 483	519 340
Langsiktige fordringer		2 060 093		2 060 093	
Sum finansielle anleggsmidler		72 738 901	130 214 083	4 455 265	2 423 967
Sum anleggsmidler		539 002 172	601 977 354	614 818 954	691 636 737
OMLØPSMIDLER					
Fordringer					
Kundefordringer		216 622	352 703	121 979 267	33 809 886
Varer				1 415 149	1 415 149
Fordringer i konsern	9	175 339 615	85 723 031	0	1
Andre fordringer		4 310 859	1 256 128	4 356 150	1 318 337
Sum fordringer		179 867 096	87 331 862	127 750 566	36 543 373
Bankinnskudd		6 668 918	9 110 708	8 501 240	12 259 667
Sum omløpsmidler		186 536 014	96 442 570	136 251 806	48 803 040
SUM EIENDELER		725 538 186	698 419 924	751 070 760	740 439 777

BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

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

BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

	Note	31.12.2023	31.12.2022	31.	
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	10	151 500	127 431	151 500	127 431
Overkurs		173 742 136	171 666 205	173 742 136	171 666 205
Annen innskutt egenkapital		1 141 372	1 141 372	1 141 372	1 141 372
Sum innskutt egenkapital		175 035 008	172 935 008	175 035 008	172 935 008
Opptjent egenkapital					
Fond		83 623 414	87 873 414	152 111 569	166 556 616
Annen egenkapital		34 500 552	-1 171 852	-27 576 365	-59 412 990
Sum opptjent egenkapital		118 123 966	86 701 562	124 535 205	107 143 626
Sum egenkapital		293 158 974	259 636 570	299 570 213	280 078 634
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	6	37 457 656	36 727 102	55 187 452	51 973 759
Sum avsetning for forpliktelser		37 457 656	36 727 102	55 187 452	51 973 759
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	283 454 393	299 362 533	283 454 393	299 362 533
Renteswap	11	-6 513	240 095	-6 513	240 095
Sum annen langsiktig gjeld		283 447 880	299 602 628	283 447 880	299 602 628
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	99 773 345	32 262 947	99 773 345	32 262 947
Leverandørgjeld		1 537 956	2 388 316	7 257 456	6 415 866
Betalbar skatt	6	0	98 809	169 463	629 948
Gjeld i konsern	9	6 127 752	1 355 940	0	0
Annen kortsiktig gjeld	5	4 034 623	66 347 612	5 664 947	69 475 991
Sum kortsiktig gjeld		111 473 676	102 453 624	112 865 211	108 784 752
Sum gjeld		432 378 212	438 783 354	451 500 543	460 361 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 538 186	698 419 924	751 070 760	740 439 777

Tromsø / Oslo / Verbier, 21/5, 2024

Styret i Polarbygg Spitsbergen AS

Tollef Svenkerud
Styreleder


Morten E. Astrup
Styremedlem

Svein Hugo Hansen
Daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYGG SPITSBERGEN AS

 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

	Morselskap		K	
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2022 - 31.12.2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
Ordinært resultat før skatt	32 908 697	28 185 567	21 133 276	33 538 810
Årets betalte skatt	-930 832	832 023	-1 457 972	832 023
Verdiendring investeringseiendommer	4 250 000	-3 231 053	14 398 108	-8 712 331
Gevinst ved salg av eiendom	-2 340 000	0	-2 340 000	0
Verdiendring finansielle derivater	-246 608	-1 351 529	-246 608	-1 351 529
Verdiendring finansielle investeringer	-18 143	318 023	28 795	176 193
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter før tidsavgrensingsposter	33 623 114	24 753 031	31 515 600	24 483 165
Endring i kundefordringer, leverandørgjeld og andre kortsiktige poster	-150 804 807	17 555 691	-153 897 138	13 266 662
Tidavgrensinger IB oppkjøpte selskap			0	0
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-117 181 693	42 308 722	-122 381 538	37 749 827
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
Tilgang investeringseiendom og driftsmidler	-45 680	-481 395	-130 107	-100 460 950
Avgang investeringseiendom	3 590 000	112 560 000	67 111 053	112 560 000
Tilgang finansielle investeringer	-3 967 635	-124 937 000	0	-124 937 000
Avgang finansielle investeringer	63 521 053	13 426 000	0	13 426 000
Ny langsiktig fordring	-2 060 093		-2 060 093	
Avgitt konsernbidrag	0	-811 390	0	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	61 037 645	-243 785	64 920 853	-99 411 950
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
Stiftelse	0	0	0	0
Kapitalforhøyelse ved gjeldskonvertering	2 100 000	70 122 000	2 100 000	70 122 000
Netto endring bankgjeld	51 602 258	-4 276 765	51 602 258	-4 276 765
Fisjoner EK-effekt	0	-106 193 529		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	53 702 258	-40 348 294	53 702 258	65 845 235
Netto endring i likvider i perioden	-2 441 790	1 716 643	-3 758 427	4 183 113
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	9 110 708	7 394 065	12 259 667	8 076 554
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	6 668 918	9 110 708	8 501 240	12 259 667
Herunder bundne midler		0		0



KONSOLIDERT EGENKAPITALOPPSTILLING (IFRS)

POLARBYG

BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21


BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21


BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

Morselskap:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	186 924	101 544 205	1 141 372	105 887 382	62 934 491	271 694 376
Endringer ved fisjon	-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
Årsresultat				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
<hr/>						
Egenkapital 01.01.2023	127 431	171 666 205	1 141 372	87 873 414	-1 171 853	259 636 572
Konsernbidrag						0
Kapitalforhøyelser	24 069	2 075 931			0	2 100 000
Årsresultat				-4 250 000	35 672 402	31 422 402
Egenkapital 31.12.2023	151 500	173 742 136	1 141 372	83 623 414	34 500 546	293 158 972



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindssøn Astrup
2024-05-21

Konsern:

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	186 924	101 544 205	1 141 372	165 921 122	25 047 865	293 841 488
Endringer ved fisjon	-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
Årsresultat				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

Egenkapital 01.01.2023	127 431	171 666 205	1 141 372	166 556 616	-59 412 990	280 078 634
Eliminering konsern				-46 939	-311 601	-358 539
Kapitalforhøyelser	24 069	2 075 931			0	2 100 000
Årsresultat				-14 398 108	32 148 226	17 750 117
Egenkapital 31.12.2023	151 500	173 742 136	1 141 372	152 111 569	-27 576 365	299 570 211



REGSKAPSPRINSIPPER

GENERELL INFORMASJON

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

Etter IFRS skal det avlegges konsernregnskap. Selskapet er f.o.m. 2023 ikke under unnaksreglene for små foretak.

REGSKAPSPRINSIPPER

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 regnskapsskikk. Regnskapet legger til grunn prinsippene i et historisk kost-regnskap, med unntak av investeringseiendomm renteskringsderivater 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 folkninger som ikke er trådt i kraft som forventes å gi en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

DRIFTSINNTEKTER

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 ytelsen 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.



BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21




BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21




BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

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 verdiendringen 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 ansatte og et av datterselskapene har opprettet pensjonsordning for disse. Pensjonskostnaden er løpende kostnadsført.



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

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.



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 1 LEIENNETEKTER OG ANDRE INNTEKTER

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Fordelt på virksomhetsområder:				
Leieinntekter fast eiendom	38 867 977	37 893 888	38 874 850	37 900 761
Salg eiendom			32 938 565	0
Salg konsulent tjenester			3 447 031	91 151 346
Sum inntekter	38 867 977	37 893 888	75 260 446	129 052 107

Alle inntekter stammer fra virksomhet på Svalbard.

NOTE 2 LØNN

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Lønnskostnader	0	2 501 195	2 100 906	3 409 427
Arbeidsgiveravgift	0	224 760	0	225 621
Pensjon/OTP	0	0	43 965	47 685
Andre personalkostnader	2 642	2 150	8 129	5 405
Sum inntekter	2 642	2 728 105	2 153 000	3 688 138

Antall årsverk 0 2 2 2

NOTE 3 KOSTNADSFØRT GODTGJØRELSE TIL REVISOR OG LEDENDE PERSONER

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Lovpålagt revisjon	96 000	205 000	96 000	205 000
Andre tjenester	4 800	30 250	4 800	30 250
Sum godtgjørelse til revisor	100 800	235 250	100 800	235 250

Daglig leder i morselskapet har mottatt totalt kr 2 033 021 i oppgavepliktige lønnsytelser. I tillegg har han mottatt kr 753 763 fra datterselskap, totalt kr 2 786 784 i konsernet. Det er ytt lån til Adrian Eliendom AS som eies av daglig leder med kr 2 123 704. Lånet er renteberegnet og det er stilt tilfredsstillende sikkerhet.



BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 4 INVESTERINGSEIENDOM

Endring i balanseposten investeringseiendom er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Balanseført verdi 01.01	566 450 000	469 299 999	688 816 226	686 718 675
Erverv av nye eiendommer	0	0	728 962	346 233
Salg av eiendommer	0	-1 250 000	-11 538 845	-64 779 969
Utfisjonerte eiendommer	-100 381 054	0	0	0
Resultatført verdiendring	3 231 053	-4 250 000	8 712 331	-14 398 108
Balanseført verdi 31.12	469 299 999	463 799 999	686 718 675	607 886 830
Akkumulert urealisert verdiendring 31.12	109 118 435	104 868 435	165 433 561	151 035 453

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 31.12.2023.

Verdifastsettelse av investeringseiendom omfatter skjønnsmessige vurderinger.

Selskapet hadde 383,2 millioner kroner i banklån med sikkerhet i selskapets eiendommer per 31.12.2023. Balanseført verdi av konsernets eiendommer som er stillet som sikkerhet er 607,9 mnok.


Avdragsprofil banklån

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Banklån forfaller til nedbetaling iht følgende matrise:				
0-1 år	14 020 000	14 652 000	14 020 000	14 020 000
1-5 år	56 080 000	58 608 000	56 080 000	56 080 000
>5 år	261 525 480	309 967 738	261 525 480	313 127 738
Sum banklån	331 625 480	383 227 738	331 625 480	383 227 738


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.



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 5 SPESIFIKASJON AV FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
FINANSINNTEKTER				
Renteinntekter bank	178 414	541 006	178 414	541 006
Renteinntekter andre	3 576 317	209 967	85 697	101 573
Inntekt på investering fra DS	9 984 000	23 600 000		
Andre finansinntekter	1 416 548	9 867 289	1 435 466	6 693 014
Sum finansinntekter	15 155 279	34 218 262	1 699 577	7 335 593
FINANSKOSTNADER				
Rentekostnader bank	12 218 080	20 825 305	12 218 080	20 780 423
Annen finanskostnad	785 764	-44 882	785 764	90 969
Sum finanskostnader	13 003 844	20 780 423	13 003 844	20 871 392



BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 6 SKATT

BEREGNING AV UTSATT SKATT/UTSATT SKATTEFORDEL

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Midlertidige forskjeller				
Eiendom inkl faste tekniske installasjoner	228 567 592	231 268 325	307 217 978	300 319 142
Inventar og driftsmidler	0	0	-462 539	-70 898
Tilvirkningskontrakter			10 004 490	36 146 321
Renteswap	-240 095	6 513	-240 095	6 513
Aktiverte finanskostnader	0	0	7 894	7 894
Gevinst- og tapskonto	1 266 888	2 885 510	8 363 266	8 562 612
Fordringer	-50 000	-50 000	-55 000	-50 000
Netto midlertidige forskjeller	229 544 385	234 110 348	324 835 994	344 921 584
Underskudd til fremføring - Svalbard	0	0	0	0
Underskudd til fremføring - Fastlandet	0	0	0	0
Grunnlag for utsatt skatt - Svalbard	229 544 385	234 110 348	324 835 994	344 921 584
Grunnlag for utsatt skatt - Fastlandet	0	0	0	0
Utsatt skatt Svalbard er balanseført (16%)	36 727 102	37 457 656	51 973 759	55 187 453
Utsatt skattefordel fastlandet er ikke balanseført (22%)	0	0	0	0
Utsatt skatt i balansen	36 727 102	37 457 656	51 973 759	55 187 453

GRUNNLAG FOR SKATTEKOSTNAD, ENDRING I UTSATT SKATT OG BETALBAR SKATT

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Resultat før skattekostnad	28 185 567	32 908 697	33 538 810	21 133 276
Permanente forskjeller	-10 003 355	-11 422 271	-10 010 954	11 457
Grunnlag for årets skattekostnad	18 182 212	21 486 426	23 527 856	21 144 733
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-11 398 569	-16 763 052	-8 825 529	-20 085 590
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	6 783 643	4 723 374	14 702 327	1 059 144
Anvendt avskåret rentefradrag	0	0	0	0
Anvendt underskudd til fremføring	0	0	-965 940	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-965 940	-4 723 375	0	0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	5 817 703	-1	13 736 387	1 059 144
Betalbar skatt i balansen	930 832	-0	1 461 971	169 463
Til gode ikke utbetalt skatt forrige år	-832 023	0	-832 023	0
Bokført skattegjeld	98 809	-0	629 948	169 463




BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21


BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

	2022	2023	2022	2023
FORDELING AV SKATTEKOSTNADEN				
Betalbar skatt på årets resultat	930 832	-0	1 461 971	169 463
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	154 550	755 740	0	0
Sum betalbar skatt	1 085 384	755 741	1 461 972	169 464
Endring i utsatt skatt	-4 091 404	730 553	1 412 085	3 213 695
Korrigerings av utsatt skatt ført over Annen EK	0	0	2 975 357	0
Utsatt skatt fisionerte selskaper	6 366 470	0		
Skattekostnad	3 360 450	1 486 294	5 849 414	3 383 159
Effektiv skattesats	12 %	5 %		
Effektiv skattesats er høyere enn 2 % med bakgrunn i økte midlertidige forskjeller som følge av skattemessige avskrivninger, som ikke har utgangspunkt i regnskapsmessig resultat.				
AVSTEMMING AV ÅRETS SKATTEKOSTNAD				
	Selskap	2023	Konsern	2023
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	28 185 567	32 908 697	33 538 810	21 133 276
Beregnet skatt 16%	4 509 691	5 265 391	5 366 210	3 381 324
Skattekostnad i resultatregnskapet	3 360 450	1 486 295	5 849 414	3 383 159
Differanse	-1 149 241	-3 779 097	483 204	1 835
Differansen består av følgende:				
16% av permanente forskjeller	-1 384 294	-1 827 565	-1 601 753	1 833
16% av skattefri merverdier	0	-2 103 534	2 052 569	
Sum forklart differanse	-1 384 294	-3 931 100	450 816	1 833



 BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

 BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

 BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 9 TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har følgende fordringer på nærstående:

	2022	2023
Ørn Norden AS (FKV)	-	-
Svalbard Utbygging AS (DS konsolidert)	24 931 641	101 006 161
Elvesletta Blokk1 AS (DS)	50 241 390	50 733 454
Polarbygg Utvikling AS (DS)		779 692
Polar Center AS (DS fra 2022)	1 017 551	1 092 126

Det er i 2023 beregnet kr 9 542 692 i renter på fordringene, kr 3 344 060 i 2022.

Selskapet har følgende kortsiktige lån til nærstående:

	2022	2023
Ørn Norden AS	12 747 039	12 747 039
Vei 505 12Leil AS	390 000	1 404 377
Svalbard Utbygging AS (konsernbidrag)	965 940	4 723 375
Hågeberg AS	25 434 973	0
Storm Norge AS	25 434 973	0

Det er i 2023 beregnet totalt kr 318 817 i renter på disse lånene, kr 1 827 377 i 2022.

Selskapet har følgende transaksjoner med nærstående:

	2022	2023
Polarbygg Utvikling AS - forvaltningshonorar/kjøp	1 600 000	800 000
Vei 505 12leil AS - fremleiekostnad	390 000	1 380 000
Elvesletta Blokk 1 AS - fremleiekostnad	3 500 000	4 100 000

NOTE 10 AKSJEKAPITAL OG AKSJONERINFORMASJON

Aksjekapitalen på kr 151 500 består av 101 aksjer pålydende a kr 1500,00 per aksje.

Alle aksjer har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærer 31.12.2023:

	Antall	Eierandel
Storm Norge AS	50	49,5 %
Hågeberg AS	50	49,5 %
Polarbjørn Holding AS	1	1,0 %
Totalt antall aksjer	101	1

Selskapet har i 2023 gjennomført en rettet emisjon med nyutstedelse av 1 aksje.



BankID Signing
Svein Hugo Hansen
2024-05-21

BankID Signing
Tollef Svenkerud
2024-05-21

BankID Signing
Morten Eivindsson Astrup
2024-05-21

NOTE 11 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.

11.1 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 risikoville og fremtidssyn.

Renterisiko

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

11.2 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.

11.3 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 12 KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld

Balansepostene annen kortsiktig gjeld og konserngjeld (selskap) er spesifisert i tabellen nedenfor:

	Selskap		Konsern	
	2022	2023	2022	2023
Avsatt konsernbidrag	965 940	4 723 375	0	0
Annen kortsiktig konserngjeld	773 042	1 404 377	0	0
Annen gjeld	66 347 612	4 034 623	69 475 991	5 664 947
Sum annen kortsiktig gjeld	68 086 594	10 162 375	69 475 991	5 664 947