



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 223 595  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROMSØ BOLIG AS  
Forretningsadresse: Sjøgata 10A  
9008 TROMSØ

### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bård Sverdrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

### 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, 11.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		322 000	324 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>322 000</b>	<b>324 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	184 387	132 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>184 387</b>	<b>132 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 613</b>	<b>191 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		297	39
Annen finansinntekt		1 700	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 997</b>	<b>39</b>
Annen rentekostnad		134 123	95 298
Annen finanskostnad			11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 123</b>	<b>95 309</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-132 126</b>	<b>-95 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 487</b>	<b>96 207</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 208	21 165
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	4 279	75 042
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	47 544	48 752
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	4	<b>18 924 265</b>	<b>17 344 459</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 500	
Andre kortsiktige fordringer	5	7 001 290	6 015 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 007 790</b>	<b>6 015 480</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 898	162 938
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 898</b>	<b>162 938</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 993 952</b>	<b>23 522 876</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	7	-8 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>992 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap	7	160 567	164 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-160 567</b>	<b>-164 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>831 433</b>	<b>827 154</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	3 675 000	3 675 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 367 121	17 778 154
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 692	277 147
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		129 250	1 014 173
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 942</b>	<b>1 291 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 210 063</b>	<b>22 744 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 465236

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 223 595  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROMSØ BOLIG AS  
Forretningsadresse: Sjøgata 10A  
9008 TROMSØ

#### 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: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bård Sverdrup  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2023

#### 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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 916 223 595  
TROMSØ BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		322 000	324 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>322 000</b>	<b>324 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	184 387	132 523
<b>Sum kostnader</b>		<b>184 387</b>	<b>132 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 613</b>	<b>191 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		297	39
Annen finansinntekt		1 700	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 997</b>	<b>39</b>
Annen rentekostnad		134 123	95 298
Annen finanskostnad			11
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>134 123</b>	<b>95 309</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-132 126</b>	<b>-95 270</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 487</b>	<b>96 207</b>
Skattekostnad på resultat	3	1 208	21 165
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	7	4 279	75 042
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>



Organisasjonsnr: 916 223 595  
TROMSØ BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	47 544	48 752
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	4	18 924 265	17 344 459
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 500	
Andre kortsiktige fordringer	5	7 001 290	6 015 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 007 790</b>	<b>6 015 480</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		61 898	162 938
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 898</b>	<b>162 938</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 993 952</b>	<b>23 522 876</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital	7	-8 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>992 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	160 567	164 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-160 567</b>	<b>-164 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>831 433</b>	<b>827 154</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	3 675 000	3 675 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 367 121	17 778 154
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		38 692	277 147
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld		129 250	1 014 173
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 942</b>	<b>1 291 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 210 063</b>	<b>22 744 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>



Organisasjonsnr: 916 223 595  
TROMSØ BOLIG 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

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.



# Årsregnskap 2022

## Tromsø Bolig AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 916 223 595**



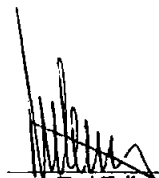
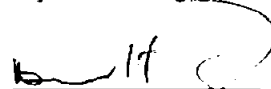
<b>Resultatregnskap</b>			
<b>Tromsø Bolig AS</b>			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt		322 000	324 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>322 000</b>	<b>324 000</b>
Annen driftskostnad	2	184 387	132 523
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>184 387</b>	<b>132 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>137 613</b>	<b>191 477</b>
Annen renteinntekt		297	39
Annen finansinntekt		1 700	0
Annen rentekostnad		134 123	95 298
Annen finanskostnad		0	11
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-132 126</b>	<b>-95 270</b>
Resultat før skattekostnad		5 487	96 207
Skattekostnad på resultat	3	1 208	21 165
<b>Resultat</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>4 279</b>	<b>75 042</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført til udekket tap	7	-4 279	-75 042
<b>Sum overføringer</b>		<b>4 279</b>	<b>75 042</b>



<b>Balanse</b>			
<b>Tromsø Bolig AS</b>			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	47 544	48 752
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 544</b>	<b>48 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Prosjekter under utførelse	4	18 924 265	17 344 459
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 500	0
Andre kortsiktige fordringer	5	7 001 290	6 015 480
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 007 790</b>	<b>6 015 480</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		61 898	162 938
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 993 952</b>	<b>23 522 876</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>

**Balanse**  
**Tromsø Bolig AS**

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	-8 000	-8 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>992 000</b>	<b>992 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	7	-160 567	-164 846
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-160 567</b>	<b>-164 846</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>831 433</b>	<b>827 154</b>
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>	8	<b>3 675 000</b>	<b>3 675 000</b>
Øvrig langsiktig gjeld	8	21 367 121	17 778 154
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>
<b>Leverandørgjeld</b>		<b>38 692</b>	<b>277 147</b>
Annen kortsiktig gjeld		129 250	1 014 173
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>167 942</b>	<b>1 291 320</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 210 063</b>	<b>22 744 474</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>26 041 496</b>	<b>23 571 628</b>

Tromsø, 30.5.2023  
Styret i Tromsø Bolig AS  
Ted Erik Larsen  
styreleder  
Stig Knutsen  
styremedlem  
Bård Sverdrup  
styremedlem/daglig leder  
Tomas Norager Høeggen  
styremedlem



## Tromsø Bolig AS Noter for årsregnskapet

### Note 1 regnskapsprinsipper

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med årsberetningen og revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet. Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

### Inntektsføring

Ved salg av eiendom inntektsføres transaksjonen på overtakelsestidspunkt. Øvrige tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige spesifiseres på egen linje i regnskapet.

### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

### Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.



## Note 2 Lønnskostnader/Godtgjørelser/Pensjoner

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.  
Selskapet har ikke utbetalt lønn, honorar eller andre ytelser til styrerepresentanter eller daglig leder.

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	29 950
Andre tjenester	18 400
<b>Sum</b>	<b>48 350</b>

## Note 3 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	1 208	21 165
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 208</b>	<b>21 165</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	5 487	96 207
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-990 455	-1 729 449
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-984 968</b>	<b>-1 633 242</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Endring</u>
Varebeholdning	3 427 319	2 436 864	-990 455
<b>Sum</b>	<b>3 427 319</b>	<b>2 436 864</b>	<b>-990 455</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 643 430	-2 658 462	984 968
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-216 111</b>	<b>-221 598</b>	<b>-5 487</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-47 544</b>	<b>-48 752</b>	<b>-1 207</b>



## Note 4 Prosjekter under utførelse

	2022	2021
Prosjekter under utførelse	18 924 265	17 344 459
<b>Sum</b>	<b>18 924 265</b>	<b>17 344 459</b>

Prosjekter under utførelse består av eiendom under utvikling, og er vurdert til kostpris.

## Note 5 Andre kortsiktige fordringer

Selskapet har også andre kortsiktige fordringer på kr 7 000 000 som vedrører forskuddsbetaling på opsjonspremie.

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Tromsø Bolig AS pr 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000 000	1,00	1 000 000
<b>Sum</b>	<b>1 000 000</b>		<b>1 000 000</b>

Aksjonærer:

	Ordinære	Eierandel
Eiendoms Gruppen AS	500 000	50,0%
Total Prosjekt AS	500 000	50,0%
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000 000</b>	<b>100,0%</b>

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	1 000 000	-8 000	-164 846	827 154
Årets resultat			4 279	4 279
<b>Pr. 31.12.2022</b>	<b>1 000 000</b>	<b>-8 000</b>	<b>-160 567</b>	<b>831 433</b>



## Note 8 Annen langsiktig gjeld

<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 675 000	3 675 000
Øvrig langsiktig gjeld til aksjonærer	21 367 121	17 778 154
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 042 121</b>	<b>21 453 154</b>

Det er stilt sikkerhet for gjeld til kredittinstitusjoner på inntil 10 MNOK for eiendom 5401-119/852 som inngår i selskapets prosjekt under utførelse bokført til 18 924 265.



KPMG AS  
Sjøgata 8  
N-9008 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Tromsø Bolig AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Alesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: 072EA-V1NXV-7CY3F-GAMMAZ-5EDDBB-NM26T



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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 31. mai 2023  
KPMG AS

Ørjan Trondsen Lysvoll  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 072EA-VINXY-7CY3F-GAMAZ-5EDDB-NM26T



# 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."

## Ørjan Trondsen Lysvoll

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5997-4-332299

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-05-31 08:09:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 072EA-V1NXV-7CY3F-GAMAZ-5EDBB-AM26T

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>