Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	828 440 942
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	POLARIS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 92 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Haneborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

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, 12.08.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		8 424 340	2 197 737
Sum inntekter	1	**8 424 340**	**2 197 737**
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 742 844	2 275 567
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	213 043	8 644
Annen driftskostnad	2,4	4 400 947	5 063 918
Sum kostnader		**15 356 834**	**7 348 129**
Driftsresultat		**-6 932 494**	**-5 150 392**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 297 020	6 549 870
Annen renteinntekt		2 808 234	17 443 444
Sum finansinntekter		**7 105 254**	**23 993 314**
Nedskrivning av finansielle eiendeler		215 617 318	31 262 780
Annen rentekostnad		866 675	0
Annen finanskostnad		802 518	1 110 005
Sum finanskostnader		**217 286 511**	**32 372 785**
Netto finans		**-210 181 257**	**-8 379 471**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-217 113 751**	**-13 529 863**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-14 500	3 359 881
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	**-217 099 251**	**-16 889 744**
Årsresultat		**-217 099 251**	**-16 889 744**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-217 099 251	-16 889 744
Sum overføringer og disponeringer		**-217 099 251**	**-16 889 744**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 608 979	239 872
Sum varige driftsmidler		**1 608 979**	**239 872**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	644 368 519	886 955 837
Lån til foretak i samme konsern	7	57 388 726	1 805 095
Andre fordringer	7,2	9 241 120	47 785
Sum finansielle anleggsmidler		**710 998 365**	**888 808 717**
Sum anleggsmidler		**712 607 344**	**889 048 589**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 814 719	2 094 599
Andre fordringer		314 049	213 591
Konsernfordringer		4 297 020	6 549 870
Sum fordringer	7	**9 425 788**	**8 858 060**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	41 395 164	12 501 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**41 395 164**	**12 501 251**
Sum omløpsmidler		**50 820 952**	**21 359 311**
SUM EIENDELER		**763 428 296**	**910 407 900**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	10 498 845	9 114 884
Overkurs		968 129 222	899 875 966
Sum innskutt egenkapital		**978 628 067**	**908 990 850**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		233 994 564	16 895 314
Sum opptjent egenkapital		**-233 994 564**	**-16 895 314**
Minoritetsinteresser		0	0
Sum egenkapital	6	**744 633 503**	**892 095 536**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	14 500
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**14 500**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**14 500**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		717 606	625 163
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 215 306	54 290
Kortsiktig konserngjeld		14 072 952	15 206 277
Annen kortsiktig gjeld		2 788 929	2 412 134
Sum kortsiktig gjeld		**18 794 793**	**18 297 864**
Sum gjeld		**18 794 793**	**18 312 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**763 428 296**	**910 407 900**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022

Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		151 803 524	66 450 753
Felleskostnader		6 023 529	2 722 069
Sum inntekter	1	**157 827 053**	**69 172 822**
Kostnader			
Kjøp av tjenester TSI Drift AS		5 259 318	2 690 078
Lønnskostnad	2	10 742 844	2 326 911
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	51 138 187	24 899 644
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	117 253 581	65 507 464
Annen driftskostnad	2,4	39 380 603	21 498 240
Sum kostnader		**223 774 533**	**116 922 337**
Driftsresultat		**-65 947 480**	**-47 749 515**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 012 227	143 396
Sum finansinntekter		**4 012 227**	**143 396**
Annen rentekostnad		91 020 323	34 235 159
Annen finanskostnad		7 327 692	5 452 598
Sum finanskostnader		**98 348 015**	**39 687 757**
Netto finans		**-94 335 788**	**-39 544 361**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-160 283 268**	**-87 293 876**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-9 240 087	-11 096 187
Ordinært resultat etter skattekostnad	6	**-151 043 181**	**-76 197 689**
Årsresultat		**-151 043 181**	**-76 197 689**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-151 043 181	-76 197 690
Sum overføringer og disponeringer		**-151 043 181**	**-76 197 690**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3	1 944 000	2 037 000
Sum immaterielle eiendeler		**1 944 000**	**2 037 000**
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,7	1 800 623 788	1 843 482 993
Tomt	3,7	324 912 955	273 645 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	40 596 466	40 593 183
Sum varige driftsmidler		**2 166 133 209**	**2 157 721 248**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i aksjer og andeler		85 446	3 000
Andre fordringer	7,2	20 086 612	13 919 975
Sum finansielle anleggsmidler		**20 172 058**	**13 922 975**
Sum anleggsmidler		**2 188 249 267**	**2 173 681 223**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 277 429	3 358 939
Andre fordringer		9 579 857	13 309 976
Sum fordringer	7	**12 857 286**	**16 668 915**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	92 042 012	81 222 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**92 042 012**	**81 222 222**
Sum omløpsmidler		**104 899 298**	**97 891 137**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	10 498 845	9 114 884
Overkurs		968 129 222	899 875 966
Sum innskutt egenkapital		**978 628 067**	**908 990 850**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		245 745 021	95 022 272
Minoritetsinteresser		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-245 745 021**	**-95 022 272**
Sum egenkapital	6	**732 883 046**	**813 968 578**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	322 872	5 997 815
Sum avsetninger for forpliktelser		**322 872**	**5 997 815**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 532 011 760	1 141 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	72 000	89 800
Sum annen langsiktig gjeld		**1 532 083 760**	**1 141 839 800**
Sum langsiktig gjeld		**1 532 406 632**	**1 147 837 615**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	285 838 425
Leverandørgjeld		7 821 542	6 877 900
Betalbar skatt	5	0	5 909
Skyldige offentlige avgifter		1 640 147	695 614
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		18 397 198	16 348 319
Sum kortsiktig gjeld		**27 858 887**	**309 766 167**

Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		**1 560 265 519**	**1 457 603 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 404722

Enheten

Organisasjonsnummer:	828 440 942
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	POLARIS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 92 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Haneborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern autorisert regnskapsfører:	Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 03.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		8 424 340	2 197 737
Sum inntekter	**1**	**8 424 340**	**2 197 737**
Kostnader			
Lønnskostnad	2	10 742 844	2 275 567
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	213 043	8 644
Annen driftskostnad	2,4	4 400 947	5 063 918
Sum kostnader		**15 356 834**	**7 348 129**
Driftsresultat		**-6 932 494**	**-5 150 392**
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		4 297 020	6 549 870
Annen renteinntekt		2 808 234	17 443 444
Sum finansinntekter		**7 105 254**	**23 993 314**
Nedskrivning av finansielle eiendeler		215 617 318	31 262 780
Annen rentekostnad		866 675	0
Annen finanskostnad		802 518	1 110 005
Sum finanskostnader		**217 286 511**	**32 372 785**
Netto finans		**-210 181 257**	**-8 379 471**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-217 113 751**	**-13 529 863**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-14 500	3 359 881
Ordinært resultat etter skattekostnad	**6**	**-217 099 251**	**-16 889 744**
Årsresultat		**-217 099 251**	**-16 889 744**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-217 099 251	-16 889 744
Sum overføringer og disponeringer		**-217 099 251**	**-16 889 744**

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 608 979	239 872
Sum varige driftsmidler		**1 608 979**	**239 872**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	644 368 519	886 955 837
Lån til foretak i samme konsern	7	57 388 726	1 805 095
Andre fordringer	7,2	9 241 120	47 785
Sum finansielle anleggsmidler		**710 998 365**	**888 808 717**
Sum anleggsmidler		**712 607 344**	**889 048 589**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		4 814 719	2 094 599
Andre fordringer		314 049	213 591
Konsernfordringer		4 297 020	6 549 870
Sum fordringer	7	**9 425 788**	**8 858 060**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	41 395 164	12 501 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**41 395 164**	**12 501 251**
Sum omløpsmidler		**50 820 952**	**21 359 311**
SUM EIENDELER		**763 428 296**	**910 407 900**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	10 498 845	9 114 884

Overkurs		968 129 222	899 875 966
Sum innskutt egenkapital		**978 628 067**	**908 990 850**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		233 994 564	16 895 314
Sum opptjent egenkapital		**-233 994 564**	**-16 895 314**
Minoritetsinteresser		0	0
Sum egenkapital	**6**	**744 633 503**	**892 095 536**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	14 500
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**14 500**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		**0**	**0**
Sum langsiktig gjeld		**0**	**14 500**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		717 606	625 163
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 215 306	54 290
Kortsiktig konserngjeld		14 072 952	15 206 277
Annen kortsiktig gjeld		2 788 929	2 412 134
Sum kortsiktig gjeld		**18 794 793**	**18 297 864**
Sum gjeld		**18 794 793**	**18 312 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**763 428 296**	**910 407 900**

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		151 803 524	66 450 753
Felleskostnader		6 023 529	2 722 069
Sum inntekter	**1**	**157 827 053**	**69 172 822**
Kostnader			
Kjøp av tjenester TSI Drift AS		5 259 318	2 690 078
Lønnskostnad	2	10 742 844	2 326 911
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	51 138 187	24 899 644
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	117 253 581	65 507 464
Annen driftskostnad	2,4	39 380 603	21 498 240
Sum kostnader		**223 774 533**	**116 922 337**
Driftsresultat		**-65 947 480**	**-47 749 515**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 012 227	143 396
Sum finansinntekter		**4 012 227**	**143 396**
Annen rentekostnad		91 020 323	34 235 159
Annen finanskostnad		7 327 692	5 452 598
Sum finanskostnader		**98 348 015**	**39 687 757**
Netto finans		**-94 335 788**	**-39 544 361**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-160 283 268**	**-87 293 876**
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-9 240 087	-11 096 187
Ordinært resultat etter skattekostnad	**6**	**-151 043 181**	**-76 197 689**
Årsresultat		**-151 043 181**	**-76 197 689**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-151 043 181	-76 197 690
Sum overføringer og disponeringer		**-151 043 181**	**-76 197 690**

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3	1 944 000	2 037 000
Sum immaterielle eiendeler		**1 944 000**	**2 037 000**
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	3,7	1 800 623 788	1 843 482 993
Tomt	3,7	324 912 955	273 645 072
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	40 596 466	40 593 183
Sum varige driftsmidler		**2 166 133 209**	**2 157 721 248**
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i aksjer og andeler		85 446	3 000
Andre fordringer	7,2	20 086 612	13 919 975
Sum finansielle anleggsmidler		**20 172 058**	**13 922 975**
Sum anleggsmidler		**2 188 249 267**	**2 173 681 223**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 277 429	3 358 939
Andre fordringer		9 579 857	13 309 976
Sum fordringer	**7**	**12 857 286**	**16 668 915**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	92 042 012	81 222 222
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**92 042 012**	**81 222 222**
Sum omløpsmidler		**104 899 298**	**97 891 137**
SUM EIENDELER		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	10 498 845	9 114 884
Overkurs		968 129 222	899 875 966
Sum innskutt egenkapital		**978 628 067**	**908 990 850**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		245 745 021	95 022 272
Minoritetsinteresser		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-245 745 021**	**-95 022 272**
Sum egenkapital	**6**	**732 883 046**	**813 968 578**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	322 872	5 997 815
Sum avsetninger for forpliktelser		**322 872**	**5 997 815**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 532 011 760	1 141 750 000
Øvrig langsiktig gjeld	7	72 000	89 800
Sum annen langsiktig gjeld		**1 532 083 760**	**1 141 839 800**
Sum langsiktig gjeld		**1 532 406 632**	**1 147 837 615**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	285 838 425
Leverandørgjeld		7 821 542	6 877 900
Betalbar skatt	5	0	5 909
Skyldige offentlige avgifter		1 640 147	695 614
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		18 397 198	16 348 319
Sum kortsiktig gjeld		**27 858 887**	**309 766 167**
Sum gjeld		**1 560 265 519**	**1 457 603 782**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
3.25

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.

Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
3.25

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.

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Polaris Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polaris Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 217 099 250 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 151 043 180 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir selskapsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettvisende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo document key: LJS06-YJ71E-2EUOZ-YESU3-4BXHW-SZHES

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Revisors beretning 2023 for Polaris Eiendom AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi 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 rettvisende 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 17. april 2024
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: LJS06-YJ71E-2EUOZ-YESU3-4BXHW-SZHES

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."

Angell-Hansen, Trine
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2677516
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-17 08:11:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: LJS06-YJ71E-2EUOZ-YESU3-4BXHW-SZHES

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 orginalen?
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**

POLARIS
EIENDOM

Årsberetning 2023

16. APRIL 2024

POLARIS
EIENDOM

Årsberetning 2023

INNHOLD

Årsberetning 2023 1
NORD-NORSK, AMBISIØS, ANSVARLIG og NÆR 3
POLARIS EIENDOM 4
Resultat- og balanseregnskap 4
Finansiell risiko 6
Markedsrisiko 6
Kredittrisiko 6
Likviditetsrisiko 6
Redegjørelse for konsernregnskapet 6
Personal og selskapsstyring 7
Ansvar og bærekraft 7
Utsiktene fremover 8
Resultatregnskap 2023 10
Balanse 11
Kontantstrømoppstilling 13
Noter 2023 14

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-EQZZ7

POLARIS
EIENDOM

NORD-NORSK, AMBISIØS, ANSVARLIG og NÆR

De siste ti årene har verdiskapningen i nord vært mer vekstkraftig enn i resten av landet (Kunnskapsbanken, 2022). Nord-norsk industri og næringsliv står i en rivende utvikling – og kommer til å eskalere ytterligere; basert på Nord-Norges naturgitte fortrinn og muligens også på bakgrunn av geopolitikk og endret sikkerhetssituasjon. Det finnes mye kapital og kompetanse i landsdelen – mer kommer til å tiltrekkes.
Et marked i vekst er interessant i seg selv for en eiendomsbesitter og -utvikler.

Etter en periode med sammenhengende folkevekst i Nord-Norge fra 2008, snudde utviklingen i 2019 (Kunnskapsbanken, 2022). Sterk næringsvekst kombinert med nedgang i antall innbyggere bidrar til at det er mangel på arbeidskraft og de nordnorske fylkene har, sammen med Møre og Romsdal, det strammeste arbeidsmarkedet.

Sterke byer er et viktig verktøy for å beholde og tiltrekke innbyggere i Nord-Norge (NOU 2020: 15) og nord-norske byer har et potensiale for by- og sentrumsutvikling til å bli mye mer attraktive for de som bor, jobber og besøker byene - urbaniseringen kommer til å fortsette.

Med dette som bakteppe ble Polaris Eiendom AS etablert - for å skape en landsdelsdekkende, profesjonell eiendomsaktør innenfor segmentet næringseiendom. Polaris Eiendom har tatt visjonen:

> *Polaris Eiendom skal utvikle nord-norske bysentra til å bli Norges mest attraktive.*

Polaris Eiendom skal, i samarbeid med lokale krefter, tilby våre leietakere og lokalsamfunnene Norges mest bærekraftige og attraktive bygninger og byrom. Vår utvikling skal baseres på og være en forsterker av den lokale, nord-norske identitet.

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

POLARIS
EIENDOM

POLARIS EIENDOM

Polaris Eiendom konsernet ble etablert 30.06.2022 og konsernets hovedvirksomhet er utleie av næringseiendom.

Polaris Eiendom AS er et nordnorsk eiendomsselskap med hovedfokus på sentrumseiendom i de største byene i Nord-Norge.
Per 31.12.2023 består Selskapets portefølje av 30 eiendommer beliggende i sentrum i byene Bodø, Tromsø, Narvik og Sortland.
Selskapet har en langsiktig ambisjon om å kjøpe eiendom også i andre byer i Nord-Norge.

Konsernet skal kjøpe, eie, forvalte og utvikle kvalitetseiendommer, og skape verdier for samfunnet, kunder, leietakere og sine eiere.

Morselskapet Polaris Eiendom AS har sin hovedaktivitet i investeringsvirksomhet og forvaltningsvirksomhet for datterselskapene i konsernet.
Virksomheten, driften og konsernets finansiering ligger nede i eierstrukturen. Morselskapet har således ikke egne driftsinntekter fra kjernevirksomheten, men fakturerer konsernselskapene og mottar konsernbidrag.

Polaris Eiendom har etablert administrasjon i Tromsø med Rolf Thorsen som administrerende direktør. Polaris Eiendom AS har 223 aksjonærer per 31.12.2023.

Selskapet har i 2023 videreutviklet organisasjon og systemer for oppfølging og styring av eiendomsporteføljen. Styret og administrasjonen har i 2023 hatt fokus på optimalisering av drift- og eiendomsforvaltningen.

I 2023 har konsernet kjøpt 2 eiendommer gjennom selskapet Tromsø Utvikling AS.
De nye eiendommene passer godt inn i porteføljen og selskapets strategi.
Sammen med øvrige Tromsø-eiendommer gir de også en god mulighet for eiendoms- / verdiutvikling.

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

Gjennom 2023 har den negative utviklingen for eiendomsverdier fortsatt, grunnet økende styringsrente og høyere avkastningskrav på investeringer.
Økende yield har til en viss grad blitt kompensert av indeksreguleringer av leieavtaler.
Majoriteten av konsernets eiendomsportefølje er, pr. 31.12.2023, blitt verdivurdert av 2 eksterne, profesjonelle aktører. Snittet av de to vurderingene er lagt til grunn for føring av selskapets regnskaper.
Verdien av porteføljen er vurdert å ha blitt redusert med 9% fra etableringen av konsernet (eks. investeringer gjennom året).
Dette preger således resultatregnskapet for konsernet gjennom nedskrivning av eiendommene til vurdert verdi og nedskrivning av aksjer i morselskapet. I tillegg har en høyere styringsrente medført økte finanskostnader for konsernet i 2023.

POLARIS EIENDOM

Konsernets samlede driftsinntekter i 2023 ble MNOK 157,8 (69,2[1]) og driftsresultatet endte på MNOK -65,9 (-47,8).

Ordinært resultat før skattekostnad endte for konsernet på MNOK -160,2 (-87,3). Årsresultatet etter skatt ble MNOK -151 (-76,2).

Underskuddet skyldes i all hovedsak nedskrivning av eiendommene med MNOK -117,2 (-65,5) og høye rentekostnader med MNOK -91 (-34,2).

For morselskapet var samlede driftsinntekter i 2023 på MNOK 8,4 (2,2) og driftsresultatet endte på MNOK -6,9 (-5,2).
Ordinært resultat før skattekostnad for morselskapet endte på MNOK -217 (-13,5) med et årsresultat etter skatt på MNOK -217,1 (-16,9).

Underskuddet skyldes i all hovedsak nedskrivning av aksjer i datterselskap med MNOK -215 (-31,2).

Nedskrivningen for konsernet og morselskapet hensyntar ikke eiendommer som har en vurdert merverdi og gir ikke nødvendigvis et rettvisende bilde av verdien for eiendomsporteføljen i Polaris Eiendom AS. Det vurderes derfor å være merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Totalkapitalen per 31.12.23 var MNOK 2 293 (2 271) for konsernet og MNOK 763,4 (910,4) for morselskapet. Egenkapitalen pr 31.12.23 var MNOK 732,9 (813,9) i konsernet og MNOK 744,6 (892) i morselskapet, som gir en egenkapitalprosent på 32% i konsernet og 97,5% i morselskapet. Nedgangen skyldes hovedsaklig nedskrivning av eiendom i konsernet og nedskrivning av aksjer i morselskapet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 19,7 (8,7) i konsernet og MNOK -1,4 (MNOK 23,6) i morselskapet. Økningen skyldes i all hovedsak fullt driftsår for konsernet i 2023 sammenlignet med 2022.

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -176,8 (-2 250) i konsernet og MNOK-25,4 (-918,2) i morselskapet. Kontantstrøm i morselskapet er preget av tilbakebetaling av kapital fra døtrene på MNOK 27.
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var MNOK 167,9 (2 322) i konsernet og MNOK 4,9 (907) i morselskapet. Reduksjonen fra 2022 til 2023 skyldes i all hovedsak konsernetableringen i 2022 og mindre aktivitet knyttet til oppkjøp av eiendom i 2023.

Likviditeten per 31.12.23 var i konsernet MNOK 92,0 (81,2) og i morselskapet MNOK 41,4 (12,5). Konsernets og morselskapets likviditet er funnet forsvarlig per 31.12.23.

[1] Tall i parentes gjelder 2022 og er for ½ års driftstid

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

POLARIS EIENDOM

Etterspørselen etter eiendom som aktivaklasse har vært preget av usikkerhet i markedet. Videre utvikling av eiendoms-verdier i konsernet er i vesentlig grad påvirket av utviklingen i utleieinntekter og drifts- og forvaltningskostnader, og fremtidig renteutvikling, i tillegg til den generelle økonomiske utviklingen. Det vurderes også å være et betydelig utviklingspotensial i konsernets eiendomsmasse.

Samlet markedsrisiko for konsernet vurderes som moderat ettersom eksponering er spredt på flere byer i Nord-Norge, og flere segmenter innenfor eiendom (handel, hotell, kontor og bolig).

Konsernet ble etablert med en belåning på ca 60% for bankfinansieringen og 65% for obligasjonsfinansieringen. Administrasjonen har lagt stor vekt på å utvikle relasjon til bankene, og kredittrisikoen i konsernet vurderes som lav.

Konsernet har finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 19 prosent innen et år, 74 prosent innen to år, og resterende 7 prosent av porteføljen innen 4 år. Cirka 47 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjenværende løpetid på cirka 6,8 år.

Med likvidtetsrisiko menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad og ha tilgjengelige likviditetsreserver.

Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og det har ikke vært etablert trekkrettigheter hos finansinstitusjoner, men styret vil vurdere behovet for dette løpende. Likviditetsrisikoen vurderes som lav.

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

Konsernregnskapet for 2023 for Polaris Eiendom AS er avlagt i samsvar med god norsk regnskapsskikk (NGAAP). Styret mener at årsregnskapet gir rettvisende bilde av selskapets stilling. Styrets vurdering er at konsernets økonomiske og finansielle stilling er god og at konsernet står godt rustet til å møte fremtidens krav og utfordringer.

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

POLARIS EIENDOM

Konsernet og morselskapet har i alt tre ansatte, der alle er ansatt i morselskapet Polaris Eiendom AS. Daglig leder i Polaris Eiendom er innleid. Driften av datterselskaper er i stor grad organisert ved bruk av underleverandører. Polaris Eiendom driver ingen forsknings – eller utviklingsaktiviteter.

De tre ansatte er menn. Ledergruppen i Polaris Eiendom har bestått av administrerende direktør Rolf Thorsen, CFO Tor-Andre Grenersen og COO Ben-Ruben Heimstad. Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i selskapet.

Selskapet planlegger for at det i 2024 vil bli økt fokus på mangfolds- og inkluderingsaktiviteter, slik at disse tema får større fokus og plass i neste årsberetning.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Det er ikke registret sykefravær i 2023.

Styret i Polaris Eiendom har fra ordinær generalforsamling 20. april 2023 bestått av styreleder Thomas Reppe Wetting og styremedlemmene Kjetil Strand, Christin Pedersen, Mats Sæverud og Øystein Moe. På ekstraordinær generalforsamling 26. juni 2023 ble det gjort vedtak om valg av nytt supplerende styremedlem, Erling Høyer-Pettersen.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Styret i selskapet har for tiden et kvinnelig og fem mannlige medlemmer. Det er vedtatt styreinstruks og styret vil foreta egenevaluering årlig.

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-EQZZ7

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet.

Det er en ambisjon at bærekraftsarbeidet skal styrke konkurranseevnen til Polaris Eiendom og strategien vil derfor videreutvikles og konkretiseres ytterligere i 2024, og det vil settes konkrete mål for dette området. Polaris Eiendom har i 2023 kartlagt energiforbruk for våre eiendommer med tydelig mål og jobber målrettet for å redusere forbruket. Det er videre igangsatt BREEAM-sertifisering av ytterligere 1 eiendom, slik at selskapet sannsynligvis vil ha 3 BREEAM-sertifiserte bygg i løpet av 2024. Det er også kartlagt potensiale for sertifisering av ytterligere eiendommer.

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende selskaper.

POLARIS
EIENDOM

Polaris Eiendom konsern er omfattet av Åpenhetsloven. Styret har gjennomført aktsomhetsvurdering som er offentliggjort på selskapets hjemmesider. (https://polariseiendom.no/apenhetsloven/)

Konsernet ble etablert i 2022 med en veldiversifisert eiendomsportefølje og diversifisert leietakermiks der vektet gjenværende løpetid på leiekontrakter er i underkant av 6 år per 31.12.2023. I grunnlaget for etableringen av selskapet ble det lagt til grunn at selskapet skal vokse videre gjennom ytterligere strategiske eiendomskjøp, boligutvikling og realisasjon av utviklingspotensial i porteføljen. Dette vil gi selskapet en posisjon som Nord-Norges eneste privateide næringseiendomsaktør som i stor skala opererer på tvers av landsdelen.

Administrasjonen i Polaris Eiendom har fra etableringen hatt sterkt fokus på å optimalisere drift- og eiendomsforvaltning i Polaris Eiendom. Dette arbeidet pågår fortsatt og vil ha svært høyt fokus også i 2024. Videre vil reforhandling av lån/fremmedkapital ha høyt fokus – både med mål om avdragsfrihet, bedre marginer og lengre løpetider.

Styret og administrasjonen har fra etableringen jobbet målrettet for å kartlegge eiendommer som kan komplettere og øke verdien på eksisterende portefølje. Fokus har vært på eiendommer med gode og attraktive leiekontrakter eller strategiske beliggenhet som gjør at de har en innvannende effekt. Dette har ført til konkret dialog om mulig kjøp av flere sentrale eiendommer/ porteføljer av eiendommer i nord-norske byer. Styret har en reell forhåpning om at en eller flere av disse kan konkretiseres i løpet av 2024. Kjøp av eiendommer vil kreve ytterligere kapitalisering av selskapet, men det vil ikke igangsettes ny kapitalinnhenting før vi evt. ser klare kjøpsmuligheter.

Polaris Eiendom har som visjon å utvikle nord-norske bysentra til å bli Norges mest attraktive. Som et ledd i arbeidet mot dette målet er det innledet er samarbeid med A-lab arkitekter for å utvikle bygulvstrategier, som skal gi verdivekst ved å etablere føringer for hvilke kvaliteter som skal etterstrebes i utviklingen av bygulvet i byene der Polaris Eiendom eier sentrumseiendommer. Bygulvet omfatter både arealet i 1. etasjene og de tilstøtende gate- og byrom. Bygulvstrategiene skal bidra til å skape attraktivitet for alle målgruppene; de som skal jobbe og bo i byen, og de som besøker nord-norske bysentra. Utvikling av en bygulvstrategi for hele bysentrum er både kostnads- og arbeidskrevende, og et viktig suksesskriterium for å kunne realisere dette er derfor samarbeid. Polaris Eiendom har tatt initiativ til samarbeid med kommuner og sentrale private eiendomsaktører med mål om å jobbe frem bygulvstrategi.

Polaris Eiendom ble etablert med en målsetting om å kunne skape en stabil og robust utdelingskapasitet. Eiendomsverdiutvikling og god kontantstrøm er de mest sentrale driverne for dette og vil være de viktigste parametre ledelsen og styret vil bruke for oppfølging av selskapet.

Selv om Polaris Eiendoms finansielle stilling er solid påvirkes selskapet kortsiktig av høye finanskostnader, press på verdiene og mindre handlingsrom ift. bankenes betingelser (covenants).

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-EQZZ7

POLARIS EIENDOM

Polaris Eiendom er etablert med et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, og en dyktig og erfaren ledelse. Selskapet ser mange spennende muligheter for vekst og verdiutvikling i Nord-Norge i årene fremover, og har som ambisjon om være en viktig og sentral aktør i det nord-norske eiendomsmarkedet i årene fremover.

Styret foreslår å disponere årets resultat i morselskapet som følger:

Tilleggsutbytte:	37 059 534
Overført fra overkurs:	-37 059 534
Overført til udekket tap:	217 099 250
Sum disponeringer:	**217 099 250**

Tromsø, 16. april 2024

Thomas Reppe Wetting Styrets leder	Rolf Thorsen Daglig leder
Øystein Moe Styremedlem	Kjetil Strand Styremedlem
Mats Alexander Sæverud Styremedlem	Christin Pedersen Styremedlem
Erling Høyer-Pettersen Styremedlem	

Penneo document key: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

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."

Moe, Øystein
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2362922
IP: 194.150.xxx.xxx
2024-04-16 14:12:09 UTC
bankID

Wetting, Thomas Reppe
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-761094
IP: 195.1.xxx.xxx
2024-04-16 14:14:01 UTC
bankID

Sæverud, Mats Alexander
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-817897
IP: 213.239.xxx.xxx
2024-04-16 14:15:42 UTC
bankID

Pedersen, Christin
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2762449
IP: 83.243.xxx.xxx
2024-04-16 14:23:00 UTC
bankID

Thorsen, Rolf Bernt
Daglig leder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2198715
IP: 195.1.xxx.xxx
2024-04-16 14:23:39 UTC
bankID

Høyer-pettersen, Erling
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-318393
IP: 88.89.xxx.xxx
2024-04-16 15:25:56 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

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 orginalen?
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**

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."

Strand, Kjetil
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-360848
IP: 80.213.xxx.xxx
2024-04-17 05:29:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: B1YIH-6YGBE-QGZZ8-B7HKC-FTAZV-E0ZZ7

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 orginalen?
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**

Polaris Eiendom AS

Morselskapet				Konsernet		
31.12.2022	31.12.2023	Note	Resultatregnskap	Note	31.12.2023	31.12.2022
			Driftsinntekter og driftskostnader:			
			Driftsinntekter:			
0	0		Leieinntekter		151 803 524	66 450 753
2 197 737	8 424 340		Forvaltningshonorar		0	0
0	0		Felleskostnader		6 023 529	2 722 069
2 197 737	**8 424 340**	1	**Sum driftsinntekter**	1	**157 827 054**	**69 172 821**
			Driftskostnader:			
			Kjøp av tjenester		5 259 318	2 690 078
2 275 567	10 742 844	2	Lønnskostnader	2	10 742 844	2 326 911
8 644	213 043	3	Avskrivning på varig driftsmiddel	3	51 138 187	24 899 644
0	0		Nedskrivning på varig driftsmiddel	3	117 253 581	65 507 464
5 063 918	4 400 947	2, 4	Annen driftskostnad	2, 4	39 380 603	21 498 240
7 348 129	**15 356 833**		**Sum driftskostnader**		**223 774 533**	**116 922 337**
-5 150 392	**-6 932 493**		**Driftsresultat**		**-65 947 479**	**-47 749 516**
			Finansinntekter og finanskostnader:			
6 549 870	4 297 020		Inntekt fra datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
17 443 444	2 808 234		Annen renteinntekt		4 012 227	143 396
0	-866 675		Annen rentekostnad		-91 020 323	-34 235 159
-31 262 780	-215 617 318		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0	0
-1 110 005	-802 518		Annen finanskostnad		-7 327 692	-5 452 598
-8 379 471	**-210 181 257**		**Netto finansposter**		**-94 335 788**	**-39 544 361**
-13 529 863	**-217 113 750**		**Resultat før skattekostnad**		**-160 283 268**	**-87 293 877**
-3 359 881	14 500	5	Skattekostnad	5	9 240 087	11 096 187
-16 889 744	**-217 099 250**	6	**Resultat etter skatt**	6	**-151 043 180**	**-76 197 690**
			Herav majoritetens andel		-151 043 180	-76 197 690

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Morselskapet					Konsernet	
31.12.2022	31.12.2023	Note	Balanse	Note	31.12.2023	31.12.2022
			Eiendeler			
			Anleggsmidler			
			Immatrielle eiendeler			
0	0	5	Utsatt skattefordel	5	0	**0**
0	0		Goodwill	3	1 944 000	2 037 000
0	**0**		**Sum immaterielle eiendeler**		**1 944 000**	**2 037 000**
			Varige driftsmidler			
0	0		Bygninger og anlegg	3, 7	1 800 623 788	1 843 482 993
0	0		Tomt	3, 7	324 912 955	273 645 072
239 872	1 608 979	3	Driftsløsøre m.v.	3, 7	40 596 466	40 593 183
239 872	**1 608 979**		**Sum varige driftsmidler**		**2 166 133 208**	**2 157 721 248**
			Finansielle anleggsmidler			
886 955 837	644 368 519	8	Aksjer i datterselskap	8	0	0
1 805 095	57 388 726	7	Fordring på konsernselskap		0	0
0	0		Aksjer og andeler		85 446	3 000
47 785	9 241 120	7, 2	Andre fordringer	7, 2	20 086 612	13 919 975
888 808 717	**710 998 365**		**Sum finansielle anleggsmiler**		**20 172 058**	**13 922 975**
889 048 589	**712 607 344**		**Sum anleggsmidler**		**2 188 249 267**	**2 173 681 224**
			Omløpsmidler			
			Fordringer			
2 094 599	4 814 719		Kundefordringer		3 277 429	3 358 939
6 549 870	4 297 020		Andre kortsiktige fordringer konsern		0	0
213 591	314 049		Andre fordringer		9 579 857	13 309 976
8 858 061	**9 425 788**	**7**	**Sum fordringer**	**7**	**12 857 286**	**16 668 915**
12 501 250	41 395 164	9	Bankinnskudd	9	92 042 012	81 222 222
21 359 310	**50 820 952**		**Sum omløpsmidler**		**104 899 298**	97 891 137
910 407 900	**763 428 296**		**Sum eiendeler**		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Morselskapet				Konsernet		
31.12.2022	31.12.2023		Balanse		31.12.2023	31.12.2022
			Egenkapital og gjeld			
			Egenkapital			
			Innskutt egenkaiptal			
9 114 884	10 498 845	10	Aksjekapital	10	10 498 845	9 114 884
899 875 966	968 129 222		Overkurs		968 129 222	899 875 966
908 990 850	**978 628 067**		**Sum innskutt egenkapital**		**978 628 067**	**908 990 850**
			Opptjent egenkapital			
-16 895 314	-233 994 564		Udekket tap		-245 745 021	-95 022 272
-16 895 314	**-233 994 564**		**Sum opptjent egenkapital**		**-245 745 021**	**-95 022 272**
0	0		Minoritet		0	0
892 095 536	**744 633 503**	6	**Sum egenkapital**	6	**732 883 047**	**813 968 578**
			Gjeld			
			Avsetning for forpliktelser			
14 500	0	5	Utsatt skatt	5	322 872	5 997 815
14 500	**0**		**Sum avsetning for forpliktelser**		**322 872**	**5 997 815**
			Annen langsiktig gjeld			
0	0	7	Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 532 011 760	1 141 750 000
0	0	7	Øvrig langsiktig gjeld	7	72 000	89 800
0	**0**		**Sum langsiktig gjeld**		**1 532 083 760**	**1 141 839 800**
			Kortsiktig gjeld			
625 163	717 606		Leverandørgjeld		7 821 542	6 877 900
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	285 838 425
0	0	5	Betalbar skatt	5	0	5 909
54 290	1 215 306		Skyldig offentlige avgifter		1 640 147	695 614
15 206 277	14 072 952		Gjeld til konsernselskaper		0	0
2 412 134	2 788 928		Annen kortsiktig gjeld		18 397 198	16 348 318
18 297 864	**18 794 793**		**Sum kortsiktig gjeld**		**27 858 887**	**309 766 166**
18 312 364	**18 794 793**		**Sum gjeld**		**1 560 265 519**	**1 457 603 781**
910 407 900	**763 428 296**		**Sum egenkapital og gjeld**		**2 293 148 565**	**2 271 572 360**

Tromsø, 16. april 2024

Thomas Reppe Wetting
Styreleder

Rolf Bernt Thorsen
Daglig leder

Øystein Moe
Styremedlem

Kjetil Strand
Styremedlem

Mats Alexander Sæverud
Styremedlem

Christin Pedersen
Styremedlem

Erling Høyer-Pettersen
Styremedlem

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2022	2023	**Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	2023	2022
(13 529 863)	(217 113 750)	Resultat før skattekostnad	(160 283 268)	(87 293 877)
0	0	Periodens betalte skatt	(5 909)	0
8 466	213 043	Avskrivning av driftsmidler	51 138 187	24 992 644
31 262 780	215 617 318	Nedskrivning aksjer	0	0
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	117 253 581	65 507 464
(2 094 599)	(2 720 120)	Endring i kundefordringer	81 510	(3 358 919)
619 593	92 443	Endring i leverandørgjeld	943 642	6 877 900
7 285 521	2 556 877	Endring i andre tidsavgrensningsposter	10 591 308	1 979 265
23 551 899	**(1 354 188)**	**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter**	**19 719 051**	**8 704 478**
		Kontantstrøm fra investeringaktiviteter		
248 516	(1 582 150)	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	(176 710 728)	(2 250 258 356)
(918 218 617)	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i datterselskap	0	0
0	26 970 000	Tilbakebetaling av innbetalt kapital	0	0
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	(82 446)	(3 000)
(918 218 617)	**25 387 850**	**Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter**	**(176 793 174)**	**(2 250 261 356)**
		Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		
0	0	Netto endring kassekreditt	(285 838 425)	285 838 425
(1 805 095)	(55 583 631)	Innbetalinger/(utbetaling) ved opptak av langsiktig konserngjeld/-fordring	0	0
0	0	Innbetalinger/(utbetaling) ved opptak av langsiktig gjeld, kredittinstitusjon	390 261 760	1 141 839 800
908 990 850	106 696 752	Innbetaling av egenkapital	106 696 752	908 990 850
(47 785)	(9 193 335)	Innbetalinger/(utbetalinger) ved nedbetalinger av langsiktig gjeld/fordring	(6 166 637)	(13 919 975)
0	(37 059 534)	Utbetaling av utbytte	(37 059 534)	0
907 137 970	**4 860 252**	**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter**	**167 893 916**	**2 322 749 100**
12 471 251	28 893 913	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	10 819 792	81 192 221
30 000	12 501 250	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	81 222 222	30 000
12 501 250	**41 395 164**	**Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.**	**92 042 012**	**81 222 222**

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Leieinntekter
Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Forvaltningshonorar
Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres/utføres.

Finansinntekter
Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

Valuta
Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs.
Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Datterselskap/tilknyttet selskap
Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Regnskapsprinsipper forts.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Bruk av estimater
Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Kontantstrømoppstilling
Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Konsolideringsprinsipper
Selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse (normalt mer enn 50 % av aksjene) blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på mors anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Skatt ved konserndannelse ved oppkjøp nettoføres med tilhørende merverdier.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet og det medfører at transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 1 Salgsinntekter

	Morselskap		Konsern	
Pr. virksomhetsområde	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Leieinntekter	0	0	151 803 524	66 450 753
Forvaltningshonorar	8 424 340	2 197 737	0	0
Annen driftsinntekt	0	0	6 023 529	2 722 069
Sum	**8 424 340**	**2 197 737**	**157 827 054**	**69 172 821**
Pr. geografisk marked				
Norge	8 424 340	2 197 737	157 827 054	69 172 821
Sum	**8 424 340**	**2 197 737**	**157 827 054**	**69 172 821**

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	Morselskap		Konsern	
Lønnskostnader	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Lønninger	8 973 367	1 857 734	8 973 367	1 857 734
Arbeidsgiveravgift	611 660	171 261	611 660	171 261
Pensjonskostnader	206 685	89 729	206 685	89 729
Styrehonorar	820 000	80 000	820 000	131 344
Andre ytelser	131 132	76 843	131 132	76 843
Sum	**10 742 844**	**2 275 567**	**10 742 844**	**2 326 911**
Årsverk	**3,25**	**0,75**	**3,25**	**0,75**

Ytelser til ansatte og ledende personer
Ansatte i selskapet, styreleder og daglig leder har gjennom aksjeincentivordning i selskapet tegnet aksjer.

Selskap og ansatt/styret	**Verv**	**Antall aksjer**	**Fordring på ansatt per 31.12.23**
Altius Holding AS m/Rolf Thorsen	Daglig leder	500 000	3 071 121
TAG finans AS m/Tor-Andre Grenersen	Ansatt	500 000	3 071 121
Heimstad Subinvest AS m/Ben-Ruben Heimstad	Ansatt	250 000	1 535 560
Innersanden AS m/Thomas Reppe Wetting	Styreleder	250 000	1 535 560
SUM			**9 213 362**

Aksjeincentivordningen medfører at det er gitt lån til daglig leder, styreleder og ansatte gjennom respektive holdingselskaper. Lånet renteberegnes årlig og aksjene er pantsatt til fordel for lånet som er gitt. Lånet skal nedbetales innen 10 år og er tatt opp i 2023. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapets ordning oppfyller kravene etter denne loven.

Godtgjørelse til revisor	**Morselskap**	**Konsern**
Lovpålagt revisjon	87 951	737 992
Attestasjonstjenester	1 875	110 875
Skatterådgivning	30 625	34 575
Andre tjenester	334 107	585 821
Sum honorar til revisor	**454 557**	**1 469 262**

Beløpene er delvis ink. MVA, avhengig av fradragsnøkkelen i de aktuelle selskapene.
Honorar til revisor er for konsernet oppgitt til eierperioden.

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskap	**Maskiner og inventar**	**Sum varige driftsmidler**
Anskaffelseskost pr. 01.01	248 516	248 516
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 582 150	1 582 150
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	**1 830 666**	**1 830 666**
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-221 687	-221 687
Balanseført verdi pr. 31.12	**1 608 979**	**1 608 979**
Årets avskrivninger	213 043	213 043
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Konsern	**Bygninger og annen eiendom ***	**Tomt**	**Inventar**	**Sum varige driftsmidler**
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 921 398 904	284 762 456	41 966 996	2 248 128 356
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	127 030 317	40 000 000	2 829 478	169 859 795
Tilgang kjøpte driftsmidler	8 506 763	150 499	161 143	8 818 405
Avgang ved salg selskaper i konsern	-529 332	0	0	-529 332
Anskaffelseskost pr. 31.12	**2 056 406 652**	**324 912 955**	**44 957 617**	**2 426 277 224**
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-73 021 820	0	-4 361 151	-77 382 971
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	-182 761 045	0	0	-182 761 045
Balanseført verdi pr. 31.12	**1 800 623 788**	**324 912 955**	**40 596 466**	**2 166 133 208**
Årets avskrivninger	48 350 849	0	2 987 338	51 338 187
Årets nedskrivninger	117 253 581	0	0	117 253 581
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	0	5-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Lineær	

Da gjenvinnbart beløp for en av konsernets bygninger/eiendom er lavere enn balanseført verdi, er denne nedskrevet til takst/markedsverdi.

*I beløpet inngår *Anlegg under utførelse* med kr 10 625 851. Beløpet er ikke avskrevet i 2023, da prosjektene blir sluttført i 2024 eller senere.

Selskapets verdivurdering av alle eiendommene i konsernet er kr 2 267 509 955 per 31.12.23.
Verdivurderingen til selskapet er uten eventuell skatterabatt.

Konsern	**Goodwill**	**Sum goodwill**
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 778 408	2 778 408
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang ved salg selskaper i konsern	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	**2 778 408**	**2 778 408**
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-834 408	-834 408
Balanseført verdi pr. 31.12	**1 944 000**	**1 944 000**
Årets avskrivninger	93 000	93 000
Forventet økonomisk levetid	30 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen kjøp eller salg mellom selskapene i konsernet, men det foreligger forvaltningsinntekter i Polaris Eiendom AS med kr 8 424 340 vedrørende forvaltning av eiendommene i datterselskapene.

Mellomværende som er klassifisert som langsiktig blir nedbetalt iht avtale og renteberegnet. Kortsiktig mellomværende blir ikke renteberegnet.

Daglig leder i Polaris Eiendom AS, Rolf Bernt Thorsen har i 2023 fakturert selskapet med kr 4 115 821 ihht sin kontrakt med Polaris Eiendom AS.

Note 5 Skatt

	Morselskap		Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Betalbar skatt	0	3 345 381	0	5 909
Endring utsatt skatt	14 500	14 500	-9 240 087	-11 102 096
Sum skattekostnad	**14 500**	**3 359 881**	**-9 240 087**	**-11 096 187**
Beregning av årets skattegrunnlag:				
Resultat før skattekostnad	-217 113 750	-13 529 863	-160 283 268	-71 368 226
Permanente forskjeller	207 455 991	22 257 751	119 822 129	19 178 765
Endring i midlertidige forskjeller	-31 119	-65 911	7 180 023	-19 426 756
Mottatt konsernbidrag	4 297 020	6 549 870	0	0
Benyttet underskudd til fremføring	0	-5 570	-1 529 228	-1 752 247
Avgitt konsernbidrag	0	-15 206 277	0	0
Årets skattegrunnlag	**-5 391 858**	**0**	**-34 810 344**	**-73 368 464**
Oversikt over midlertidige forskjeller:				
Fordringer	0	0	-235 659	-458 847
Gev/tapskonto	0	0	515 575	532 511
Anleggsmidler	97 030	65 911	171 246 003	160 208 260
Periodisering finansiering	0	0	7 932 507	13 168 475
Andre forskjeller	0	0	-95 538	0
Underskudd til fremføring	-5 391 858	0	-177 895 284	-146 190 236
Sum	**-5 294 828**	**65 911**	**1 467 604**	**27 260 163**
Forskjeller som ikke inngår	5 294 828	0	0	0
Grunnlag balanseført	**0**	**65 911**	**1 467 604**	**27 260 163**
22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	**0**	**14 500**	**322 872**	**5 997 815**

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	Morselskap	Konsern
22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel	**2023**	**2023**
22 % skatt av resultat før skatt	-47 765 025	-35 262 319
22 % av permanente forskjeller	46 585 662	26 022 232
Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd	1 164 862	0
Beregnet skattekostnad	**-14 500**	**-9 240 087**
Effektiv skattesats	0 %	13 %

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 6 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 114 884	899 875 966	-16 895 314	892 095 536
Årets resultat	0	0	-217 099 250	-217 099 250
Utbytte	0	-37 059 534	0	-37 059 534
Emisjon, kontantinnskudd	1 383 962	109 332 990	0	110 716 952
Emisjonskostnader	0	-4 020 200	0	-4 020 200
Egenkapital pr. 31.12	**10 498 845**	**968 129 222**	**-233 994 564**	**744 633 504**

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	9 114 884	899 875 966	-95 022 272	813 968 578
Årets resultat	0	0	-151 043 180	-151 043 180
Utbytte	0	-37 059 534	0	-37 059 534
Emisjon, kontantinnskudd	1 383 962	109 332 990	0	110 716 952
Emisjonskostnader	0	-4 020 200	0	-4 020 200
Justering	0	0	320 430	320 430
Egenkapital pr. 31.12	**10 498 845**	**968 129 222**	**-245 745 020**	**732 883 047**

Note 7 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern	
Fordringer med forfall senere enn ett år	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Fordring på selskap i samme konsern	57 388 726	1 805 095	0	0
Periodisering av finansieringskostnader	0	0	7 932 507	13 168 475
Periodisering av leiefritak	0	0	973 131	613 715
Lån til ansatte ved aksjeincentivordning	9 213 362	0	9 213 362	
Andre fordringer	27 758	47 785	1 967 612	137 785
Sum	**66 629 846**	**1 852 880**	**20 086 612**	**13 919 975**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	72 000	89 800
Sum	**0**	**0**	**72 000**	**89 800**

Pantstillelser	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Gjeld sikret ved pant	0	0	1 532 011 760	1 427 588 425
Konsernets pantsatt eiendeler;				
Bokført verdi av eiendommene			2 166 133 208	2 133 254 002
Fordringer			2 309 733	31 211 926
Bank			34 441 579	26 646 304

Konsernet har kortsiktig gjeld i datterselskapet Polaris Tromsø AS med kr 277 198 426 per 31.12.23. Gjelden forfaller i sin helhet i 2024. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet foreligger det ikke avtale om refinansiering. Det er god dialog med Handelsbanken og styret forventer at lånene vil bli refinansiert. Det forventes at refinansiering kommer på plass før utløpet av låneavtalene.

Polaris Tromsø AS var per 31.12.23 i brudd med et av covenantskravene til Handelsbanken. Covenantsbruddet gjelder kravet til bankbeholdning 31.12.23 på MNOK 10 i Polaris Tromsø AS. Selskapet har lagt frem forslag til løsning for banken og banken har akseptert forslaget.

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 8 Datterselskap

	Ervervet	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses-kost	Balanseført verdi
Polaris Midco AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	435 615 086	293 318 520
Polaris Eiendom Bodø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	108 254 529	81 487 564
Polaris Eiendom Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	135 219 006	109 556 619
Polaris Eiendom Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	212 129 997	159 975 817
Polaris Eiendomsdrift AS	30.10.2023	Tromsø	100 %	30 000	30 000
Sum				**891 248 617**	**644 368 519**

	Resultat	Bokført egenkapital
Polaris Midco AS	-106 456 026	276 910 349
Polaris Eiendom Bodø AS	3 351 676	55 914 547
Polaris Eiendom Narvik AS	-16 467 045	108 280 845
Polaris Eiendom Tromsø AS	-42 551 952	149 616 370

Selskaper med indirekte eierskap som er inkludert i konsernet

	Ervervet	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemme andel
Sortland Handelspark AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 45/47 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Bodø Innovation Gate AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 39 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 41/43 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Stortorget 2 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Fredrik Langes gt 19/21 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 70 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 69 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata Invest AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 92 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 41/43 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Alpi Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Kongensgate 38 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Tao Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sao Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
KGT 56 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Dronningensgate 42 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Dronningensgate 52 54 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
KBEN AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Frydenlundsgata 11 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Tromsø Utvikling AS	30.06.2023	Tromsø	100 %	100 %

Note 9 Bankinnskudd

	Morselskap	Konsern
Bundne skattetrekksmidler	213 769	213 769

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

Polaris Eiendom AS

Noter 2023

Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	**Antall aksjer**	**Pålydende**	**Aksjekapital**
Ordinære aksjer	104 988 454	0,1000	10 498 845,40
Totalt aksjekapital per 31.12.23	**104 988 454**	**0,1000**	**10 498 845,40**

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.23:

	Ordinære aksjer	**Totalt**	**Eierandel**	**Stemmerett**
Cape Invest AS	10 546 830	10 546 830	10,05 %	10,05 %
Per Strand Eiendom AS	7 343 000	7 343 000	6,99 %	6,99 %
Triko AS	4 842 647	4 842 647	4,61 %	4,61 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	4 340 586	4 340 586	4,13 %	4,13 %
LJM AS	3 140 000	3 140 000	2,99 %	2,99 %
Breeze AS	2 853 000	2 853 000	2,72 %	2,72 %
Braa Invest AS	2 741 500	2 741 500	2,61 %	2,61 %
Nordpolen Holding AS	2 728 522	2 728 522	2,60 %	2,60 %
Tao Holding AS	2 273 360	2 273 360	2,17 %	2,17 %
Arvo Invest AS	2 237 982	2 237 982	2,13 %	2,13 %
Vedskjulet Holding AS	2 125 000	2 125 000	2,02 %	2,02 %
Eyvind Holt AS	2 109 960	2 109 960	2,01 %	2,01 %
JCE Holding AS	1 726 640	1 726 640	1,64 %	1,64 %
Sum		**49 009 027**	**46,68 %**	**46,68 %**
Øvrige (eierandel < 1,6%)		55 979 427	53,32 %	53,32 %
Totalt antall aksjer		**104 988 454**	**100 %**	**100 %**

Styremedlem Christin Pedersen eier indirekte 4,28% av selskapet gjennom sine aksjer i Cape Invest AS og styremedlem Kjetil Strand eier indirekte 2,74% gjennom sine aksjer i Per Strand Eiendom AS.

Note 11 Finansiell markedsrisiko

Selskapet og konsernet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko
Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

Valutarisiko
Selskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta.

Penneo document key: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

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."

Moe, Øystein
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2362922
IP: 194.150.xxx.xxx
2024-04-16 14:12:09 UTC

Wetting, Thomas Reppe
Styreleder
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-761094
IP: 195.1.xxx.xxx
2024-04-16 14:14:01 UTC

Sæverud, Mats Alexander
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-817897
IP: 213.239.xxx.xxx
2024-04-16 14:15:42 UTC

Pedersen, Christin
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2762449
IP: 83.243.xxx.xxx
2024-04-16 14:23:00 UTC

Thorsen, Rolf Bernt
Daglig leder
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2198715
IP: 195.1.xxx.xxx
2024-04-16 14:23:39 UTC

Høyer-pettersen, Erling
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-318393
IP: 88.89.xxx.xxx
2024-04-16 15:25:56 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y4S-E1EIN

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 orginalen?
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**

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."

Strand, Kjetil
Styremedlem
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-360848
IP: 80.213.xxx.xxx
2024-04-17 05:29:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VJUXV-IE3PP-6VNVH-2TS71-E1Y45-E1EIN

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 orginalen?
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**