



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 062 436  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: INTRO EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Grønnegata 65  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

### 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: Morten Waltinsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2020

### Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

*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, 18.06.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		62 105 500	
Annen driftsinntekt		3 068 680	-2 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>65 174 180</b>	<b>-2 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		49 641 693	
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	2 117 214	982 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>51 758 907</b>	<b>982 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 415 273</b>	<b>-984 483</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		715 920	4 643
Annen finansinntekt	3	1 950 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 665 920</b>	<b>4 643</b>
Annen rentekostnad		1 050 950	704 552
Annen finanskostnad			70 742
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 050 950</b>	<b>775 294</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 614 970</b>	<b>-770 651</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>15 030 242</b>	<b>-1 755 134</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 485 077	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utbytte	7	13 000 000	
Avsatt til annen egenkapital	7		
Overført fra annen egenkapital	7	-454 835	-1 755 134
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 228 707	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>9 228 707</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 228 707</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>4 216 564</b>	<b>45 252 291</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 485 134	13 415
Andre kortsiktige fordringer	8	12 570 833	36 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 055 967</b>	<b>49 892</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	3, 5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		211 240	580 028
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>211 240</b>	<b>580 028</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>20 483 772</b>	<b>45 882 211</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 712 479</b>	<b>45 882 211</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	7	105 657	105 657
Annen innskutt egenkapital	7	619 565	619 565
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>825 222</b>	<b>825 222</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	2 609 914	3 064 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 609 914</b>	<b>3 064 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 435 136</b>	<b>3 889 971</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 000 000	32 206 620
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>32 206 620</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>32 206 620</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		24 176	5 754 086
Betalbar skatt	4	2 485 077	
Utbytte	7	13 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		768 089	4 031 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 277 342</b>	<b>9 785 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 277 342</b>	<b>41 992 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 712 479</b>	<b>45 882 211</b>



# Årsregnskap 2019

## Intro Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 992 062 436



### RESULTATREGNSKAP

#### INTRO EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2019	2018
Salgsinntekt		62 105 500	0
Annen driftsinntekt		3 068 680	-2 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>65 174 180</b>	<b>-2 000</b>
Varekostnad		49 641 693	0
Annen driftskostnad	2	2 117 214	982 483
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>51 758 907</b>	<b>982 483</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>13 415 273</b>	<b>-984 483</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		715 920	4 643
Annen finansinntekt	3	1 950 000	0
Annen rentekostnad		1 050 950	704 552
Annen finanskostnad		0	70 742
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 614 970</b>	<b>-770 651</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4	15 030 242	-1 755 134
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 485 077	0
<b>Ordinært resultat</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte	7	13 000 000	0
Overført fra annen egenkapital	7	-454 835	-1 755 134
<b>Sum overføringer</b>		<b>12 545 165</b>	<b>-1 755 134</b>



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2019

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

### 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.

### Note 1 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode med fortjeneste, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter

### Note 2 Lønnskostnader

Intro Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2019 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Revisor

Det er i 2019 kostnadsført kr. 32.500,- i revisjonshonorar. Dette gjelder i sin helhet ordinær revisjon.



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2019

### Note 3 - Markedsbaserte aksjer

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av investeringer i andre selskaper. Denne er lik ligningsverdien pr. 31/12-18.

	I år	I fjor
Balanseført verdi pr 31.12.	0	4 653 696

Alle markedsbaerte aksjer er solgt pr. 31.12.19

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 485 077	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 485 077</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	15 030 242	-1 755 134
Permanente forskjeller	-1 945 663	72 038
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 788 774	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>11 295 805</b>	<b>-1 683 096</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 485 077	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>2 485 077</b>	<b>0</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 788 774	-1 788 774
<b>Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-1 788 774</b>	<b>-1 788 774</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel (22 %)</b>	<b>0</b>	<b>-393 530</b>	<b>-393 530</b>

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført, jfr unntaksregel for små foretak.

### Note 5 Pantstillelser og garantier

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Annen Langsiktig gjeld	10 000 000	8 000 000
<b>Sum</b>	<b>10 000 000</b>	<b>8 000 000</b>



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2019

### Regnskapsført verdi av pantesikrede eiendeler

Faste eiendommer	9 228 707	0
Varer (utviklingseiendom)	4 216 564	45 252 291
<b>Sum</b>	<b>13 445 271</b>	<b>45 252 291</b>

Garantiansvar pr. 31.12.2019 er på kr. 11.168.125,-.

### Note 6 Aksjonærer

#### AKSJEKAPITALEN I INTRO EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000,00	100 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>100 000</b>

#### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Tromsø Eiendomsutvikling AS	50	50,0	50,0
W1 Prosjektsalg AS	50	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>100</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2018	100 000	105 657	619 565	3 064 749	3 889 971
<b>Pr 01.01.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>105 657</b>	<b>619 565</b>	<b>3 064 749</b>	<b>3 889 971</b>
Årets resultat				12 545 165	12 545 165
Utbytte			0	-13 000 000	-13 000 000
<b>Pr 31.12.2019</b>	<b>100 000</b>	<b>105 657</b>	<b>619 565</b>	<b>2 609 914</b>	<b>3 435 136</b>

### Note 8 Lån til aksjonærer

Selskapet har ytt lån til aksjonærer pr. 31.12.19 som følger

Navn	Beløp
W1 Prosjektsalg	kr. 6 300 000
Tromsø Eiendomsutvikling AS	kr. 6 270 832,77
<b>SUM</b>	<b>kr.12 570 832,77</b>


Lånet skal innfris i sin helhet med motregning av avsatt utbytte. Lånet er ikke renteberegnet



## BALANSE

### INTRO EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2019	2018
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		9 228 707	0
Sum varige driftsmidler	5	9 228 707	0
Sum anleggsmidler		9 228 707	0
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	4 216 564	45 252 291
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		3 485 134	13 415
Andre kortsiktige fordringer	8	12 570 833	36 477
Sum fordringer		16 055 967	49 892
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		211 240	580 028
Sum omløpsmidler		20 483 772	45 882 211
Sum eiendeier		29 712 479	45 882 211

  
  
INTRO EIENDOM AS

SIDE 2



## BALANSE

### INTRO EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2019	2018
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	100 000	100 000
Overkurs	7	105 657	105 657
Annen innskutt egenkapital	7	619 565	619 565
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>825 222</b>	<b>825 222</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	2 609 914	3 064 749
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 609 914</b>	<b>3 064 749</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 435 136</b>	<b>3 889 971</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	10 000 000	32 206 620
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 000 000</b>	<b>32 206 620</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		24 176	5 754 086
Betalbar skatt	4	2 485 077	0
Utbytte	7	13 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		768 089	4 031 533
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 277 342</b>	<b>9 785 619</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 277 342</b>	<b>41 992 240</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>29 712 479</b>	<b>45 882 211</b>

Tromsø, 21.04.2020  
Styret i Intro Eiendom AS

  
Morten Waltnsen  
styreleder

  
Rune Forbord  
styremedlem



## STATSAUTORISERT REVISOR OLAFSEN AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
**Intro Eiendom AS**

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2019

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert **Intro Eiendom AS'** årsregnskap som viser et overskudd på kr 12 545 165. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskap 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 avviklet.



Statsautorisert revisor Olafsen AS

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 21. april 2020  
**Statsautorisert revisor Olafsen AS**

Lill Hege Olafsen  
Statsautorisert revisor