



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	977 083 095
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	Vestregata 33 9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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 Walthinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		155 750	498 750
Annen driftsinntekt		827 348	207 672
Sum inntekter		983 098	706 422
Kostnader			
Varekostnad		0	2 275
Lønnskostnad	1	2 493 793	2 425 779
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	9 663
Annen driftskostnad		716 392	727 539
Sum kostnader		3 219 849	3 165 256
Driftsresultat		-2 236 751	-2 458 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 860 000	0
Annen renteinntekt		794 836	857 686
Annen finansinntekt	4	147 418	1 379 700
Gevinst ved realisasjon av akjser	4	434 335	1 550 836
Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	0	2 127 338
Sum finansinntekter		4 236 589	5 915 560
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	409 358	0
Annen rentekostnad		201 853	204 079
Annen finanskostnad		20 472	5 000
Sum finanskostnader		631 683	209 079
Netto finans		3 604 906	5 706 481
Resultat før skattekostnad		1 368 156	3 247 646
Skattekostnad	5, 6	0	2 581 531
Årsresultat		1 368 156	666 115



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		1 368 156	-1 333 885
Sum overføringer og disponeringer		1 368 156	666 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	806	10 469
Sum varige driftsmidler		1 808 842	1 818 505
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	8	475 213	1 952 159
Investeringer i tilknyttet selskap	7	5 337 687	3 215 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	14 058 169	14 494 088
Investeringer i aksjer og andeler		2 346 262	1 506 127
Andre langsiktige fordringer		128 774	500 933
Sum finansielle anleggsmidler		28 521 375	27 843 578
Sum anleggsmidler		30 330 216	29 662 083
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	9	7 542 244	7 999 026
Sum varer		7 542 244	7 999 026
Fordringer			
Kundefordringer		79 997	42 722
Andre kortsiktige fordringer		2 966 115	688 976
Sum fordringer		3 046 113	731 699
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 756 485	4 814 000
Sum investeringer		2 756 485	4 814 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147
Sum omløpsmidler		14 009 278	15 679 872
SUM EIENDELER		44 339 494	45 341 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	40 795 157	39 427 001
Sum opptjent egenkapital		40 795 157	39 427 001
Sum egenkapital		40 989 587	39 621 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 676 350	3 088 098
Sum annen langsiktig gjeld		2 676 350	3 088 098
Sum langsiktig gjeld		2 676 350	3 088 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 179	90 874
Skyldige offentlige avgifter		139 233	150 883
Utbytte		0	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	0	60 000
Annen kortsiktig gjeld		461 145	330 667
Sum kortsiktig gjeld		673 557	2 632 424



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum gjeld		3 349 907	5 720 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 339 494	45 341 954



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 620703

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vestregata 33
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Walthinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 03.07.2025

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: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		155 750	498 750
Annen driftsinntekt		827 348	207 672
Sum inntekter		983 098	706 422
Kostnader			
Varekostnad		0	2 275
Lønnskostnad	1	2 493 793	2 425 779
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	9 663
Annen driftskostnad		716 392	727 539
Sum kostnader		3 219 849	3 165 256
Driftsresultat		-2 236 751	-2 458 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 860 000	0
Annen renteinntekt		794 836	857 686
Annen finansinntekt	4	147 418	1 379 700
Gevinst ved realisasjon av akjser	4	434 335	1 550 836
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	0	2 127 338
Sum finansinntekter		4 236 589	5 915 560
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	409 358	0
Annen rentekostnad		201 853	204 079
Annen finanskostnad		20 472	5 000
Sum finanskostnader		631 683	209 079
Netto finans		3 604 906	5 706 481
Resultat før skattekostnad		1 368 156	3 247 646
Skattekostnad	5, 6	0	2 581 531
Årsresultat		1 368 156	666 115
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		1 368 156	-1 333 885



Sum overføringer og
disponeringer

1 368 156

666 115



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	806	10 469
Sum varige driftsmidler		1 808 842	1 818 505
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	8	475 213	1 952 159
Investeringer i tilknyttet selskap	7	5 337 687	3 215 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	14 058 169	14 494 088
Investeringer i aksjer og andeler		2 346 262	1 506 127
Andre langsiktige fordringer		128 774	500 933
Sum finansielle anleggsmidler		28 521 375	27 843 578
Sum anleggsmidler		30 330 216	29 662 083
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	9	7 542 244	7 999 026
Sum varer		7 542 244	7 999 026
Fordringer			
Kundefordringer		79 997	42 722
Andre kortsiktige fordringer		2 966 115	688 976
Sum fordringer		3 046 113	731 699
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 756 485	4 814 000
Sum investeringer		2 756 485	4 814 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147
Sum omløpsmidler		14 009 278	15 679 872
SUM EIENDELER		44 339 494	45 341 955
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	40 795 157	39 427 001
Sum opptjent egenkapital		40 795 157	39 427 001
Sum egenkapital		40 989 587	39 621 431
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 676 350	3 088 098
Sum annen langsiktig gjeld		2 676 350	3 088 098
Sum langsiktig gjeld		2 676 350	3 088 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 179	90 874
Skyldige offentlige avgifter		139 233	150 883
Utbytte		0	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	0	60 000
Annen kortsiktig gjeld		461 145	330 667
Sum kortsiktig gjeld		673 557	2 632 424
Sum gjeld		3 349 907	5 720 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 339 494	45 341 954



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varebeholdninger Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Note

1



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2030216.00	2003260.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	191251.00	198839.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	84024.00	75339.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	188303.00	148341.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2493793.00	2425779.00

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP) og har opprettet en avtale som tilfredsstiller lovens krav.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld



Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14533382.00	16446247.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	0.00	60000.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/års møtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti



Mer om aksjer

Note

9

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

2676350.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler

7542244.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Bokført verdi pantsatte eiendeler, anlegg under utførelse: Tomter Balsfjord kommune kr 7 542 244



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Tromsø Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 30. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Holsbø Hald
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 38F3N-3VST6-L91EV-LTX4M-MDTUL-MHCD



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."

Hald, Hanne Holsbø

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-507723

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 10:19:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 38F3N-3VST6-L91EV-LTX4M-MDTUL-MHCD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977083095
Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		155 750	498 750
Annen driftsinntekt		827 348	207 672
Sum driftsinntekter		983 098	706 422
Driftskostnader			
Varekostnad		0	2 275
Lønnskostnad	1	2 493 793	2 425 779
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	9 663
Annen driftskostnad		716 392	727 539
Sum driftskostnader		3 219 849	3 165 256
Driftsresultat		-2 236 751	-2 458 834
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	3	2 860 000	0
Annen renteinntekt		794 836	857 686
Annen finansinntekt	4	147 418	1 379 700
Gevinst ved realisasjon av aksjer	4	434 335	1 550 836
Verdøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	0	2 127 338
Sum finansinntekter		4 236 589	5 915 560
Finanskostnader			
Verdireduksjon av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	4	409 358	0
Annen rentekostnad		201 853	204 079
Annen finanskostnad		20 472	5 000
Sum finanskostnader		631 683	209 079
Netto finans		3 604 906	5 706 481
Resultat før skattekostnad		1 368 156	3 247 646
Skattekostnad	5, 6	0	2 581 531
Årsresultat		1 368 156	666 115
Overføringer			
Ordinært utbytte		0	2 000 000
Annen egenkapital		1 368 156	-1 333 885
Sum overføringer		1 368 156	666 115



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	806	10 469
Sum varige driftsmidler		1 808 842	1 818 505
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	8	475 213	1 952 159
Investeringer i tilknyttet selskap	7	5 337 687	3 215 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	14 058 169	14 494 088
Investeringer i aksjer og andeler		2 346 262	1 506 127
Andre langsiktige fordringer		128 774	500 933
Sum finansielle anleggsmidler		28 521 375	27 843 578
Sum anleggsmidler		30 330 216	29 662 082
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	9	7 542 244	7 999 026
Sum varer		7 542 244	7 999 026
Fordringer			
Kundefordringer		79 997	42 722
Andre kortsiktige fordringer		2 966 115	688 976
Sum fordringer		3 046 113	731 699
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	4	2 756 485	4 814 000
Sum investeringer		2 756 485	4 814 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		664 436	2 135 147
Sum omløpsmidler		14 009 277	15 679 871
SUM EIENDELER		44 339 494	45 341 954



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	11	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	40 795 157	39 427 001
Sum opptjent egenkapital		40 795 157	39 427 001
Sum egenkapital		40 989 587	39 621 431
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	2 676 350	3 088 098
Sum annen langsiktig gjeld		2 676 350	3 088 098
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		73 179	90 874
Skyldige offentlige avgifter		139 233	150 883
Utbytte		0	2 000 000
Kortsiktig konserngjeld	8	0	60 000
Annen kortsiktig gjeld		461 145	330 667
Sum kortsiktig gjeld		673 557	2 632 424
Sum gjeld		3 349 907	5 720 522
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		44 339 494	45 341 954

TROMSØ, 30.06.2025

Morten Walthinsen
styrets leder / daglig leder



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varebeholdninger

Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler. Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

2



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	2 030 216	2 003 260
Arbeidsgiveravgift	191 251	198 839
Pensjonskostnader	84 024	75 339
Andre relaterte ytelser	188 303	148 341
Sum	2 493 793	2 425 779

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder.

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet.

Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og har opprettet en avtale som tilfredsstiller lovens krav.

Note 2 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	28 990	1 808 036	1 837 026
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	28 990	1 808 036	1 837 026
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-18 521	0	-18 521
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-28 184	0	-28 184
Balanseført verdi pr 31.12	806	1 808 036	1 808 842
Årets av- og nedskrivninger	9 663	0	9 663
Økonomisk levetid	3	0	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	

Note 3 - Inntekt på investering i tilknyttet selskap

Konto	2024
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-2 860 000
Sum	-2 860 000

Selskapet har mottatt utbytte fra følgende selskap:

Stakke Utvikling AS kr 2 800 000

Trombo AS kr 60 000

Note 4 - Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er bokført til markedspris pr 31.12.2024

	2024	2023
Aksjer i børsnoterte norske selskaper, balanseført verdi	2 756 485	4 814 000
Anskaffelseskost pr 31.12	2 803 042	4 451 199

Mottatt utbytte er kr 147 418.



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	2 581 531
Skattekostnad	0	2 581 531
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 368 156	3 247 646
Permanente forskjeller	-2 913 991	-5 026 631
+/- Endring i midlertidige forskjeller	197 021	233 606
Skattepliktig inntekt	-1 348 814	-1 545 379

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	15 513	806	14 707
Gevinst- og tapskonto	911 570	729 256	182 314
Fremførbart underskudd	-19 402 629	-20 751 443	1 348 814
Netto forskjeller	-18 475 546	-20 021 381	1 545 835
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	18 475 546	20 021 381	-1 545 835
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 7 - Investeringer i datter- & tilknyttede selskaper

Selskapsnavn	Forretningskontor	Eier- Stemme-		Bokført verdi	Årsresultat	Egenkapital
		andel (%)	rett (%)			
Malangen Utvikling AS	Tromsø	100,00	100,00	6 175 270	554 689	4 176 009
Stakke Utvikling AS	Tromsø	35,00	35,00	5 250 000	428 820	1 569 360
Kvaløysletta Eiendom AS	Tromsø	50,00	50,00	50 000	-1 037	-18 517
Trombo AS	Tromsø	50,00	50,00	37 687	-504 949	-433 066
Sum				11 512 957		

Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	14 533 382	16 446 247

Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	60 000



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	2 676 350
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	7 542 244
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Bokført verdi pantsatte eiendeler, anlegg under utførelse:
Tomter Balsfjord kommune kr 7 542 244

Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	200	1 000	200 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Morten Walthinsen	200	100,00	Ordinære

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	200 000	-5 570	39 427 001	39 621 431
Årsresultat	0	0	1 368 156	1 368 156
Egenkapital 31.12.2024	200 000	-5 570	40 795 157	40 989 587