



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 30.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 06.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt			24 720
Annen driftsinntekt		-2 000	299 400
<b>Sum inntekter</b>		<b>-2 000</b>	<b>324 120</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			50 000
Lønnskostnad	2		
Annen driftskostnad	2	982 483	195 687
<b>Sum kostnader</b>		<b>982 483</b>	<b>245 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-984 483</b>	<b>78 433</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 643	1 600
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			462 382
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 643</b>	<b>463 982</b>
Annen rentekostnad		704 552	190 305
Annen finanskostnad		70 742	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>775 294</b>	<b>190 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-770 651</b>	<b>345 429</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	4	<b>-1 755 134</b>	<b>423 862</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 755 134</b>	<b>423 862</b>
<b>Årsresultat</b>	7	<b>-1 755 134</b>	<b>423 862</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 755 134</b>	<b>352 110</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 755 134</b>	<b>352 110</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-1 755 134	423 862
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 755 134</b>	<b>423 862</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>45 252 291</b>	<b>12 956 444</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 415	15 000
Andre fordringer		36 477	1 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 892</b>	<b>16 477</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	3, 5		4 653 696
<b>Sum investeringer</b>			<b>4 653 696</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 028	121 841
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>580 028</b>	<b>121 841</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6, 7	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	7	105 657	105 657



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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	3 064 749	4 819 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 064 749</b>	<b>4 819 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 889 971</b>	<b>5 645 105</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	32 206 620	
Langsiktig konserngjeld	5		8 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 206 620</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 206 620</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 754 086	74 186
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld	8	4 031 533	4 029 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 785 619</b>	<b>4 103 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 992 240</b>	<b>12 103 353</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>



# Årsregnskap 2018 Intro Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



Org.nr.: 992 062 436



**RESULTATREGNSKAP**

**INTRO EIENDOM AS**

<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>
Salgsinntekt		24 720
Annen driftsinntekt		299 400
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>324 120</b>
Varekostnad		50 000
Annen driftskostnad	2	195 687
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>245 687</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>78 433</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
Annen renteinntekt		1 600
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		462 382
Annen rentekostnad		190 305
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>345 429</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	4	423 862
<b>Ordinært resultat</b>		<b>423 862</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>7</b>	<b>423 862</b>
<b>OVERFØRINGER</b>		
Avsatt til annen egenkapital		423 862
<b>Sum overføringer</b>		<b>423 862</b>



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2018

### Regnskapsprinsipper

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

### 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 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 2018 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

### Revisor

Det er i 2018 kostnadsført kr. 15.000,- i revisjonshonorar. Dette gjelder i sin helhet ordinær revisjon.

### Note 3 - Markedsbaserte aksjer

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av investeringer i andre selskaper. Denne er lik ligningsverdien pr. 31/12-17.

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

Alle markedsbaerte aksjer er solgt pr. 31.12.18



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2018

### Note 4 Skatt

<u>Årets skattekostnad</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-1 755 134	423 862
Permanente forskjeller	72 038	-529 541
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-1 683 096</b>	<b>-105 679</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Endring</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	-1 788 774	-105 678	1 683 096
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-1 788 774</b>	<b>-105 678</b>	<b>1 683 096</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>-393 530</b>	<b>-24 306</b>	<b>369 224</b>

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

### Note 5 Pantstillelser og garantier

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	32 206 620	0
Annen Langsiktig gjeld	0	8 000 000
<b>Sum</b>	<b>32 206 620</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Varer (utviklingseiendom)	45 252 291	12 956 444
Fonsaktiviteter	0	4 653 696
<b>Sum</b>	<b>45 252 291</b>	<b>17 610 140</b>

Garantiansvar pr. 31.12.2018 er på kr. 7.724.125,-.



## INTRO EIENDOM AS ORG.NR. 992 062 436 NOTER TIL ÅRSREGNSKAP 2018

### Note 6 Aksjonærer

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

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
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:

	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
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

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2017	100 000	105 657	619 565	4 819 883	5 645 105
<b>Pr 01.01.2018</b>	<b>100 000</b>	<b>105 657</b>	<b>619 565</b>	<b>4 819 883</b>	<b>5 645 105</b>
Årets resultat				-1 755 134	-1 755 134
<b>Pr 31.12.2018</b>	<b>100 000</b>	<b>105 657</b>	<b>619 565</b>	<b>3 064 749</b>	<b>3 889 971</b>

### Note 8 Annen kortsiktig gjeld

Selskapet aksjonærer har ytet lån til selskapet som følger pr. 31.12.18

<b>Navn</b>	<b>Beløp</b>
W1 Prosjektsalg	kr. 2 000 000
Tromsø Eiendomsutvikling AS	kr. 2 029 167
<b>SUM</b>	<b>kr. 4 029 167</b>



## STATSAUTORISERT REVISOR OLAFSEN AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i  
**Intro Eiendom AS**

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2018

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### *Konklusjon*

Vi har revidert **Intro Eiendom AS'** årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 755 134. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 rettvise 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 avvirket.

Adresse: Ferjemannsveien 10  
7042 Trondheim

Org nr 997 543 327 MVA

Tlf: 72 89 65 02

Mobil: 41 31 11 92

E-post: [lillhege@olafsen-revisjon.no](mailto:lillhege@olafsen-revisjon.no)



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 bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 20. mai 2019  
Statsautorisert revisor Olafsen AS

Lill Hege Olafsen  
Statsautorisert revisor





<b>BALANSE</b>			
<b>INTRO EIENDOM AS</b>			
<b>EIENDELER</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	45 252 291	12 956 444
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		13 415	15 000
Andre kortsiktige fordringer		36 477	1 477
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 892</b>	<b>16 477</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	3, 5	0	4 653 696
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>4 653 696</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		580 028	121 841
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>



<b>BALANSE</b>			
<b>INTRO EIENDOM AS</b>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<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	3 064 749	4 819 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 064 749</b>	<b>4 819 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>3 889 971</b>	<b>5 645 105</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	32 206 620	0
Langsiktig konserngjeld	5	0	8 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 206 620</b>	<b>8 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		5 754 086	74 186
Annen kortsiktig gjeld	8	4 031 533	4 029 167
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 785 619</b>	<b>4 103 353</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>41 992 240</b>	<b>12 103 353</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>45 882 211</b>	<b>17 748 458</b>

Tromsø, 20.05.2019  
Styret i Intro Eiendom AS

  
Morten Waltinsen  
styreleder

  
Rune Forbord  
styremedlem

INTRO EIENDOM AS SIDE 4