



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 175 140
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ISHAVSBYEN EIENDOMSEINVEST AS
Forretningsadresse: Solstrandvegen 286D
9020 TROMSDALEN

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: Klaus-Arne Lorentsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.07.2019

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, 17.08.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		17 500	
Annen driftsinntekt			35 667
Sum inntekter		17 500	35 667
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	36 806	43 333
Annen driftskostnad		246 000	223 419
Sum kostnader		282 805	266 752
Driftsresultat		-265 305	-231 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7	83
Sum finansinntekter		7	83
Annen rentekostnad		78 130	9 284
Sum finanskostnader		78 130	9 284
Netto finans		-78 123	-9 201
Ordinært resultat før skattekostnad		-343 428	-240 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-343 428	-240 287
Årsresultat		-343 428	-240 287
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-343 428	-240 287
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-343 428	-240 287
Sum overføringer og disponeringer		-343 428	-240 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	24 306	61 111
Sum varige driftsmidler		24 306	61 111
Sum anleggsmidler		24 306	61 111
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	11 000 981	9 970 932
Sum varer		11 000 981	9 970 932
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	95 929	26 077
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		95 929	26 077
Sum omløpsmidler		11 096 909	9 997 009
SUM EIENDELER		11 121 215	10 058 120
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	3	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		194 334	194 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	962 218	618 791
Sum opptjent egenkapital		-962 218	-618 791



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum egenkapital		-767 884	-424 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 650 000	4 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 763 123	5 684 018
Sum annen langsiktig gjeld		11 413 123	10 334 018
Sum langsiktig gjeld		11 413 123	10 334 018
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		215 527	128 112
Annen kortsiktig gjeld		260 449	20 447
Sum kortsiktig gjeld		475 976	148 559
Sum gjeld		11 889 099	10 482 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 121 215	10 058 120



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2018

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Anleggskontrakter

Tilvirkningskontrakter er vurdert etter fullført kontrakts metode. Inntekter og kostnader balanseføres i produksjonsperioden som varelager til minimumskost. Inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres ved ferdigstilling.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2018

Pensjonsforpliktelser

Selskapet omfattes ikke av kravet om OTP (obligatorisk tjenestepensjon).

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Varer	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	112 500	5 300 000	5 412 500
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	112 500	5 300 000	5 412 500
Akk. av/nedskr. pr 1/1	51 389	0	51 389
+ Ordinære avskrivninger	36 806	0	36 806
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	88 194	0	88 194
Balanseført verdi pr 31/12	24 306	5 300 000	5 324 306
Prosentats for ord.avskr	33-33	100--1	

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-343 428
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	38 597
= Inntekt	-304 830

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	23

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2018

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2018	2017
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-16 126	22 471
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	878 805	573 975
= Grunnlag utsatt skatt	-894 932	-551 504
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	894 932	551 504
= Grunnlag utsatt skattefordel	894 932	551 504
Utsatt skattefordel	196 884	126 846
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	894 932	551 504
Ikke bokført utsatt skattefordel	196 884	126 846
Bokført utsatt skattefordel	0	0

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført jf unntaksregel for små foretak.

Note 3 - Annen innskutt egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	200 000	0	-624 457	-424 457
-Til årets resultat			-343 428	-343 428
Pr 31.12.	200 000	0	-967 884	-767 884

Selskapets egenkapital er tapt. Det er pr. 31.12.2018 pågående byggeprosjekt i Nordre Tollbodgate 7. I tillegg er det godkjent byggetillatelse på selskapets eiendom i Alarmvegen. Nordre Tollbodgate forventes ferdigstilt i løpet av 2019, og det er gjort en avtale om salg av Nordre Tollbodgate 7. Dette salget vil vil dekke inn alle selskapets utestående samt gjenopprette selskapets egenkapital. Styret mener derfor at grunnlaget for fortsatt drift er forsvarlig.

Note 4 - Øvrig langsiktig gjeld

Derav kr 5 300 000 i rentefri selgerkreditt fra Mariell Solstad Hudø. Dette ifm kjøp av tomt i Nordre Tollbodgate 7B (gnr 17 bnr 593) og Alarmvegen 13 (gnr 200 bnr 892). Begge tomtene er kjøpt med tanke på videreutvikling/ salg og er aktivert under varer i arbeid.

Note 5 - Varer



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2018

Langsiktige tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode.

Inntekter og kostnader balanseføres i produksjonsperioden som varelager til minimumskost. Inntekter inkl. fortjeneste og kostnader resultatføres ved ferdigstillelse.

Pr beholdningstype	I år	I fjor
Varer under tilvirkning:		
Nordre Tollbodgate 7B, gnr 17 bnr 593	7 413 020	6 382 971
Alarmvegen 13, gnr 200 bnr 892	3 587 961	3 587 961
Totalt	11 000 981	9 970 932
Pr verdsettelsesmetode		
Verdsatt til anskaffelseskost	11 000 981	9 970 932
Totalt	11 000 981	9 970 932

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 0 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 0.

Note 7 - Selskapskapital

Selskapet har 10 000 aksjer pålydende kr 20 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Klaus-Arne Lorentsen	10 000	100,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	10 000	100,00 %

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12. i år kr 0 og pr 31.12. i fjor kr 0.

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	5 650 000	5 650 000

Pantsatte eiendeler:

Noter for Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Organisasjonsnr. 916175140



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2018

gnr.17, bnr. 593 i Tromsø kommune
gnr 200, bnr. 892 i Tromsø Kommune

Sum pantsatte eiendeler	5 650 000	5 650 000
-------------------------	-----------	-----------



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		17 500	0
Annen driftsinntekt		0	35 667
Sum driftsinntekter		17 500	35 667
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	36 806	43 333
Annen driftskostnad		246 000	223 419
Sum driftskostnader		282 805	266 752
DRIFTSRESULTAT		(265 305)	(231 085)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		7	83
Sum finansinntekter		7	83
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		78 130	9 284
Sum finanskostnader		78 130	9 284
NETTO FINANSPOSTER		(78 123)	(9 201)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(343 428)	(240 287)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(343 428)	(240 287)
ARSRESULTAT		(343 428)	(240 287)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	3	(343 428)	(240 287)
SUM OVERF. OG DISP.		(343 428)	(240 287)



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Balanse pr. 31.12.2018

	Note	31.12.2018	31.12.2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	24 306	61 111
Sum varige driftsmidler		24 306	61 111
SUM ANLEGGSMIDLER		24 306	61 111
OMLØPSMIDLER			
Varer	5,8	11 000 981	9 970 932
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	95 929	26 077
SUM OMLØPSMIDLER		11 096 909	9 997 009
SUM EIENDELER		11 121 215	10 058 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	3	(5 666)	(5 666)
Sum innskutt egenkapital		194 334	194 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(962 218)	(618 791)
Sum opptjent egenkapital		(962 218)	(618 791)
SUM EGENKAPITAL		(767 884)	(424 457)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	5 650 000	4 650 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 763 123	5 684 018
Sum annen langsiktig gjeld		11 413 123	10 334 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 413 123	10 334 018
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		215 527	128 112
Annen kortsiktig gjeld		260 449	20 447
SUM KORTSIKTIG GJELD		475 976	148 559
SUM GJELD		11 889 099	10 482 576
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 121 215	10 058 120

Tromsø, 25.07.19

Klaus-Arne Lorentsen
Styreleder



**Årsregnskap 2018
for
Ishavsbyen Eiendomseinvest AS**

Organisasjonsnr. 916175140