



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Grønnegata 65  
9008 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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 Waltinsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.07.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 31.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		154 676	115 856
Salgsinntekter		67 500	54 153
Annen driftsinntekt		1 096 425	42 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 318 601</b>	<b>212 735</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 202 588	2 016 909
Annen driftskostnad	1	228 964	695 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 431 552</b>	<b>2 712 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 112 952</b>	<b>-2 499 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		456 402	242 873
Annen finansinntekt		2 856 669	6 300 000
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	9	3 983 147	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 296 217</b>	<b>6 542 873</b>
Verdiendr. av markedsb. finansielle oml.m			1 282 787
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			314 500
Annen rentekostnad	2	256 741	298 784
Annen finanskostnad		499 846	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>756 587</b>	<b>1 896 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 539 630</b>	<b>4 646 802</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 426 679</b>	<b>2 147 315</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-199 746	-520 440
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	3 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	2 626 425	2 667 755
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 581 531	2 381 785
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 581 531</b>	<b>2 381 785</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 808 036	4 208 036
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 808 036</b>	<b>4 208 036</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	7	8 671 277	6 110 105
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	18 470 172	10 978 841
Aksjer i andre selskap		1 000	1 000
Lån og andre fordringer		2 273 218	559 206
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 218 184</b>	<b>26 451 669</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 607 751</b>	<b>33 041 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	2,8	7 850 447	7 831 675
<b>Sum varer</b>		<b>7 850 447</b>	<b>7 831 675</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		84 394	6 382 880
Andre fordringer		73 308	17 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>157 702</b>	<b>6 400 585</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	4 334 140	1 051 870
Andre finansielle instrumenter	9	4 047 022	
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 381 162</b>	<b>1 051 870</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 294 783	13 332 900
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 294 783</b>	<b>13 332 900</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 684 094</b>	<b>28 617 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	4,11	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 625 902	45 999 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 625 902</b>	<b>45 999 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 825 902</b>	<b>46 199 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	7 920 802	8 364 578
Øvrig langsiktig gjeld	12	151 202	399 242
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 072 004</b>	<b>8 763 820</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 072 004</b>	<b>8 763 820</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 486	12 379
Skyldig offentlige avgifter		126 334	148 390
Utbytte	4	3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld			6 300 000
Annen kortsiktig gjeld		228 119	234 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 393 939</b>	<b>6 695 224</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sum gjeld		11 465 943	15 459 043
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 609946

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Grønnegata 65  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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 Waltinsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.07.2021

#### 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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 14.08.2021

---

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	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		154 676	115 856
Salgsinntekter		67 500	54 153
Annen driftsinntekt		1 096 425	42 727
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 318 601</b>	<b>212 735</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 202 588	2 016 909
Annen driftskostnad	1	228 964	695 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 431 552</b>	<b>2 712 222</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 112 952</b>	<b>-2 499 486</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		456 402	242 873
Annen finansinntekt		2 856 669	6 300 000
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	9	3 983 147	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 296 217</b>	<b>6 542 873</b>
Verdiendr. av markedsb. finansielle oml.m			1 282 787
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			314 500
Annen rentekostnad	2	256 741	298 784
Annen finanskostnad		499 846	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>756 587</b>	<b>1 896 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 539 630</b>	<b>4 646 802</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-199 746	-520 440
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	4	3 000 000	
Overføringer annen egenkapital	4	2 626 425	2 667 755



Sum overføringer og  
disponeringer

5 626 425

2 667 755



Organisasjonsnr: 977 083 095  
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 581 531	2 381 785
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>2 581 531</b>	<b>2 381 785</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 808 036	4 208 036
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 808 036</b>	<b>4 208 036</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	7	8 671 277	6 110 105
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	18 470 172	10 978 841
Aksjer i andre selskap		1 000	1 000
Lån og andre fordringer		2 273 218	559 206
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 218 184</b>	<b>26 451 669</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 607 751</b>	<b>33 041 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Anlegg under utførelse	2,8	7 850 447	7 831 675
<b>Sum varer</b>		<b>7 850 447</b>	<b>7 831 675</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		84 394	6 382 880
Andre fordringer		73 308	17 705
<b>Sum fordringer</b>		<b>157 702</b>	<b>6 400 585</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	9	4 334 140	1 051 870
Andre finansielle instrumenter	9	4 047 022	
<b>Sum investeringer</b>		<b>8 381 162</b>	<b>1 051 870</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	1 294 783	13 332 900
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 294 783</b>	<b>13 332 900</b>



Sum omløpsmidler		17 684 094	28 617 030
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	4,11	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 625 902	45 999 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 625 902</b>	<b>45 999 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 825 902</b>	<b>46 199 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	7 920 802	8 364 578
Øvrig langsiktig gjeld	12	151 202	399 242
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 072 004</b>	<b>8 763 820</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 072 004</b>	<b>8 763 820</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 486	12 379
Skyldig offentlige avgifter		126 334	148 390
Utbytte	4	3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld			6 300 000
Annen kortsiktig gjeld		228 119	234 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 393 939</b>	<b>6 695 224</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 465 943</b>	<b>15 459 043</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>



Organisasjonsnr: 977 083 095  
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære aksjer	200.00	1000.00	200000.00

  

Aksjeeiere - fritekst	Antall	Eierandel	Aksjeklasse
Morten Walthinsen	200.00	100.00%	Ordinære aksjer

  

Sum	Sum antall	Sum eierandel
	200.00	100.00%

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
	1454640.00		13256.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
2.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Malangen Utvikling AS	100.00%	100.00%	1441015.00	477287.00
Stakke Utvikling AS	35.00%	35.00%	-2106611.00	-1215698.00
Kvaløysletta Eiendom AS	50.00%	50.00%	-15699.00	12546.00
Trombo AS	50.00%	50.00%	1694590.00	1163841.00



Intro Eiendom AS	50.00%	50.00%	-256501.00	3178635.00
------------------	--------	--------	------------	------------



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Strandgata 8, NO-9008 Tromsø  
Postboks 1212, NO-9262 Tromsø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tromsø Eiendomsutvikling AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 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 legge ned 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Tromsø, 16. juli 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Kai Astor Frøseth  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkket: E4CJF-TOLH0-STEJH-N7Y03-OYL3E-1008L



# 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."

## Kai Astor Frøseth

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-38773

IP: 109.189.xxx.xxx

2021-07-16 09:59:28Z



Penneo Dokumentnøkket: E4CJF-TOLH0-STEJH-N7YO3-OYL3E-1008L

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 originalen?

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/validate>



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Noter 2020

### Regnskapsprinsipper:

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

### Presiseringer mht 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).

#### 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.

#### Anleggsmidler

Lineære avskrivninger over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid er lagt til grunn ved beregning av avskrivningsbeløp.

#### Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Aksjer

Aksjer i tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Ved varige verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Markedsbaserte aksjer er bokført til det laveste av virkelig verdi pr. 31.12 og kostpris.

#### 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

#### Anlegg under utførelse

Eiendommer/prosjekter som er anskaffet for utvikling og fremtidig salg er klassifisert som anlegg under utførelse.



## Tromsø Eiendomsutvikling A/S

### Noter 2020

#### 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.

#### Note 1 - Lønn og godtgjørelser

Selskapet har hatt 2 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	1 949 640	1 883 560
Arbeidsgiveravgift	145 188	159 589
Pensjonskostnader	62 183	132 160
Andre lønnsrelaterte ytelser	45 576	-158 400
<b>Totalt</b>	<b>2 202 588</b>	<b>2 016 909</b>

#### Ytelser til ledende personer og revisor

Daglig leder	1 454 640
Revisjonshonorar, som består av:	
Revisjon	50 652
Samlet honorar til revisor	50 652

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men har opprettet innskuddsbasert pensjonsordning som oppfyller kravene i loven.

#### Note 2 - Kausjonsansvar/sikkerhetsstillelser

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	7 920 802	8 364 578
Anlegg under utførelse	7 850 447	7 831 675
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>7 850 447</b>	<b>7 831 675</b>

Tromsø Eiendomsutvikling AS er kausjonist for lån tatt opp av Malangen Resort AS. Avtalt kausjonsansvar er kr 1 666 667. I tillegg har de stilt sikkerhet for 2/3 av Malangen Resort AS'



## Tromsø Eiendomsutvikling A/S

### Noter 2020

kassekreditt på kr 400 000. I forbindelse med dette har Tromsø Eiendomsutvikling AS tinglyst pant med 2. prioritet på kr 4 500 000.

#### Note 3 - Skattekostnader etc

##### Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	5 426 679
+ Permanente og andre forskjeller	-6 334 618
+ Endring i midlertidige forskjeller	-1 015 466
<b>= Inntekt</b>	<b>-1 923 404</b>

##### Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
<b>= Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	-199 746
<b>= Ordinær skattekostnad</b>	<b>-199 746</b>
Skattesats i inntektsåret	22

##### Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
<b>= Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>

#### Note 4 - Selskapskapital, aksjeeiere og egenkapitalendringer

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	200 000	0	45 999 477	46 199 477
+Fra årets resultat			5 626 425	5 626 425
-Avsatt utbytte			-3 000 000	-3 000 000
<b>Pr 31.12.</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>48 625 902</b>	<b>48 825 902</b>

Selskapets drift er ikke vesentlig påvirket av Covid-19, og basert på dagens situasjon så vurderer styret at COVID-19 ikke vil påvirke selskapets evne til fortsatt drift.

#### Note 5 - Utsatt skattefordel

##### Utsatt skatt/utsatt skattefordel

2020

2019

Noter for Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Organisasjonsnr. 977083095



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

**Noter 2020**

+ Driftsmidler inkl. goodwill	26 404	-269 542
+ Utestående fordringer	0	-350 395
+ Gevinst- og tapskonto	1 780 410	1 411 285
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	13 541 048	11 617 644
<b>= Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>-11 734 235</b>	<b>-10 826 296</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Negativt grunnlag utsatt skatt	11 734 235	10 826 296
<b>= Grunnlag utsatt skattefordel</b>	<b>11 734 235</b>	<b>10 826 296</b>
<b>Utsatt skattefordel</b>	<b>2 581 531</b>	<b>2 381 785</b>



## Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Noter 2020

## Note 6 - Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	4 506 916
+ Tilgang	0
- Avgang	2 698 880
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 808 036
Akk. av/nedskr. pr 1/1	298 880
+ Ordinære avskrivninger	0
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	298 880
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	1 808 036
Prosentats for ord.avskr	100--1

## Note 7 - Investeringer i aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Malangen Utvikling AS, Tromsø	100,00 %	100,00 %	477 287	1 441 015

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Trombo AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	1 694 590	1 163 841
Intro Eiendom AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	-256 501	3 178 635
Kvaløysletta Eiendom AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	-15 699	12 546
Stakke Utvikling AS, Tromsø	35,00 %	35,00 %	-1 215 698	-2 106 611

Selskapet har følgende mellomværender med datterselskap og tilknyttede selskap:

	Bokført verdi 2020
<b>Datterselskap:</b>	
Fordringer Malangen Utvikling AS	8 671 277
<b>Sum</b>	<b>8 671 277</b>
<b>Fordringer tilknyttede selskap:</b>	
Intro Eiendom AS	1 129 167
Stakke Utvikling AS	16 057 978
Kvaløysletta Eiendom AS	1 283 027
<b>Sum</b>	<b>18 470 172</b>



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Noter 2020

### Note 8 - Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av følgende utviklingseiendommer:

	2019	2019
Båthavn Strandkanten	84 811	66 039
Tomter i Balsfjord kommune	7 765 636	7 765 636
<b>Sum</b>	<b>7 850 447</b>	<b>7 831 675</b>

### Note 9 - Markedsbaserte aksjer

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av investeringer i andre selskaper.

	I år	I fjor
Aksjer i børsnoterte norske selskaper	4 334 140	1 051 870
Aksjer i børsnoterte svenske selskaper	4 047 022	0
Sum balanseført verdi pr 31.12.	8 381 162	1 051 870
Anskaffelseskost pr 31.12.	8 381 162	5 035 018

### Note 10 - Bundet bankinnskudd

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 32 702 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 107 719.

### Note 11 - Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Morten Walthinsen	200	100,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	200	100,00 %

Noter for Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Organisasjonsnr. 977083095



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Noter 2020

### Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløpet gjelder lån fra aksjonær. Lånet renteberegnes ikke.



## Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		154 676	115 856
Salgsinntekter		67 500	54 153
Annen driftsinntekt		1 096 425	42 727
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 318 601</b>	<b>212 735</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	1	2 202 588	2 016 909
Annen driftskostnad	1	228 964	695 313
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 431 552</b>	<b>2 712 222</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(1 112 952)</b>	<b>(2 499 486)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	9	3 983 147	0
Annen renteinntekt		456 402	242 873
Annen finansinntekt		2 856 669	6 300 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 296 217</b>	<b>6 542 873</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Verdiendr. av markedsb. finansielle oml.m		0	1 282 787
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	314 500
Annen rentekostnad	2	256 741	298 784
Annen finanskostnad		499 846	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>756 587</b>	<b>1 896 071</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>6 539 630</b>	<b>4 646 802</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>5 426 679</b>	<b>2 147 315</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(199 746)	(520 440)
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til ordinært utbytte	4	3 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	4	2 626 425	2 667 755
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>5 626 425</b>	<b>2 667 755</b>



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

**Balanse pr. 31.12.2020**

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Utsatt skattefordel	5	2 581 531	2 381 785
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	1 808 036	4 208 036
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	7	8 671 277	6 110 105
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap	7	18 470 172	10 978 841
Aksjer i andre selskap		1 000	1 000
Lån og andre fordringer		2 273 218	559 206
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>42 607 751</b>	<b>33 041 490</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Anlegg under utførelse	2,8	7 850 447	7 831 675
Kundefordringer		84 394	6 382 880
Andre fordringer		73 308	17 705
Markedsbaserte aksjer	9	4 334 140	1 051 870
Andre finansielle instrumenter	9	4 047 022	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 294 783	13 332 900
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>17 684 094</b>	<b>28 617 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	4,11	200 000	200 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 625 902	45 999 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 625 902</b>	<b>45 999 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 825 902</b>	<b>46 199 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	7 920 802	8 364 578
Øvrig langsiktig gjeld	12	151 202	399 242
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 072 004</b>	<b>8 763 820</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		39 486	12 379
Skyldig offentlige avgifter		126 334	148 390
Utbytte	4	3 000 000	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		0	6 300 000
Annen kortsiktig gjeld		228 119	234 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 393 939</b>	<b>6 695 224</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>60 291 845</b>	<b>61 658 521</b>

Tromsø,

Morten Walthinsen  
Styrets leder/daglig leder



**Årsregnskap 2020  
for  
Tromsø Eiendomsutvikling A/S**

**Foretaksnr. 977083095**

**Utarbeidet av:**

Sne Regnskap AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Postboks 1063  
9261 TROMSØ  
Regnskapsførernummer 816551382