



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 577 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØYA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 6A
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 114 657	4 850 000
Sum inntekter		5 114 657	4 850 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	503 476	353 523
Sum kostnader		1 819 303	1 669 350
Driftsresultat		3 295 353	3 180 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 800	17 719
Sum finansinntekter		72 800	17 719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	50 300	58 833
Annen rentekostnad		1 179 932	785 135
Annen finanskostnad		7 500	
Sum finanskostnader		1 237 732	843 968
Netto finans		-1 164 932	-826 249
Ordinært resultat før skattekostnad		2 130 421	2 354 401
Skattekostnad på resultat	4	468 781	517 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 661 640	1 836 433
Årsresultat	5	1 661 640	1 836 433
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 661 640	1 836 433
Totalresultat		1 661 640	1 836 433
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital	5	1 661 640	1 836 433
Sum overføringer og disponeringer		1 661 640	1 836 433



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 535 385	74 851 212
Sum varige driftsmidler		73 535 385	74 851 212
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	3		
Investeringer i aksjer og andeler	7	130 000	
Sum finansielle anleggsmidler		130 000	
Sum anleggsmidler		73 665 385	74 851 212
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	3		
Konsernfordringer	3	250 000	
Sum fordringer		250 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 462 090	4 706 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 462 090	4 706 506
Sum omløpsmidler		1 712 090	4 706 506
SUM EIENDELER		75 377 475	79 557 718

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	30 690 000	30 690 000
Overkurs	5	104 000	104 000
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 638 491	4 976 851
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 638 491	4 976 851
Sum egenkapital		37 432 491	35 770 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	361 111	352 511
Sum avsetninger for forpliktelser		361 111	352 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 957 000	38 656 800
Langsiktig konserngjeld	3		4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 957 000	42 656 800
Sum langsiktig gjeld		37 318 111	43 009 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 500	
Betalbar skatt	4	460 181	497 291
Skyldig offentlige avgifter		1 976	41 796
Annen kortsiktig gjeld		151 216	238 469
Sum kortsiktig gjeld		626 873	777 556
Sum gjeld		37 944 984	43 786 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 377 475	79 557 718
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367321

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 577 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØYA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 6A
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 114 657	4 850 000
Sum inntekter		5 114 657	4 850 000
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	503 476	353 523
Sum kostnader		1 819 303	1 669 350
Driftsresultat		3 295 353	3 180 650
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		72 800	17 719
Sum finansinntekter		72 800	17 719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	50 300	58 833
Annen rentekostnad		1 179 932	785 135
Annen finanskostnad		7 500	
Sum finanskostnader		1 237 732	843 968
Netto finans		-1 164 932	-826 249
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	468 781	517 968
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 661 640	1 836 433
Årsresultat	5	1 661 640	1 836 433
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 661 640	1 836 433
Totalresultat		1 661 640	1 836 433
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	1 661 640	1 836 433
Sum overføringer og disponeringer		1 661 640	1 836 433





Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4		
---------------------	---	--	--

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.			
------------------------	--	--	--

fast eiendom	1, 6	73 535 385	74 851 212
--------------	------	------------	------------

Sum varige driftsmidler		73 535 385	74 851 212
--------------------------------	--	-------------------	-------------------

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme			
-------------------------	--	--	--

konsern	3		
---------	---	--	--

Investeringer i aksjer og			
---------------------------	--	--	--

andeler	7	130 000	
---------	---	---------	--

Sum finansielle			
------------------------	--	--	--

anleggsmidler		130 000	
----------------------	--	----------------	--

Sum anleggsmidler		73 665 385	74 851 212
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	3		
-----------------	---	--	--

Konsernfordringer	3	250 000	
-------------------	---	---------	--

Sum fordringer		250 000	
-----------------------	--	----------------	--

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.			
----------------------------	--	--	--

l.		1 462 090	4 706 506
----	--	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,			
--------------------------	--	--	--

kontanter og lignende		1 462 090	4 706 506
------------------------------	--	------------------	------------------

Sum omløpsmidler		1 712 090	4 706 506
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		75 377 475	79 557 718
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 8	30 690 000	30 690 000
--------------	------	------------	------------

Overkurs	5	104 000	104 000
----------	---	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	5		
----------------------------	---	--	--

Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
---------------------------------	--	-------------------	-------------------



Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	5		
Annen egenkapital	5	6 638 491	4 976 851
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		6 638 491	4 976 851
Sum egenkapital		37 432 491	35 770 851
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	361 111	352 511
Sum avsetninger for forpliktelseser		361 111	352 511
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6	36 957 000	38 656 800
Langsiktig konserngjeld	3		4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 957 000	42 656 800
Sum langsiktig gjeld		37 318 111	43 009 311
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 500	
Betalbar skatt	4	460 181	497 291
Skyldig offentlige avgifter		1 976	41 796
Annen kortsiktig gjeld		151 216	238 469
Sum kortsiktig gjeld		626 873	777 556
Sum gjeld		37 944 984	43 786 867
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 377 475	79 557 718
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

**RESULTATREGNSKAP****TROMSØYA EIENDOM AS**

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 114 657	4 850 000
Sum driftsinntekter		5 114 657	4 850 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Annen driftskostnad	2	503 476	353 523
Sum driftskostnader		1 819 303	1 669 350
Driftsresultat		3 295 353	3 180 650
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		72 800	17 719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	50 300	58 833
Annen rentekostnad		1 179 932	785 135
Annen finanskostnad		7 500	0
Resultat av finansposter		-1 164 932	-826 249
Resultat før skattekostnad		2 130 421	2 354 401
Skattekostnad på resultat	4	468 781	517 968
Resultat		1 661 640	1 836 433
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	1 661 640	1 836 433
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	1 661 640	1 836 433
Sum overføringer		1 661 640	1 836 433



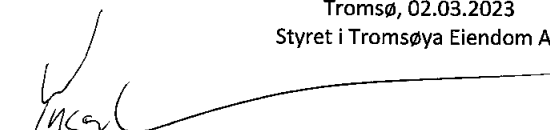

BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 535 385	74 851 212
Sum varige driftsmidler		73 535 385	74 851 212
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	7	130 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		130 000	0
Sum anleggsmidler		73 665 385	74 851 212
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	250 000	0
Sum fordringer		250 000	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 462 090	4 706 506
Sum omløpsmidler		1 712 090	4 706 506
Sum eiendeler		75 377 475	79 557 718

**BALANSE****TROMSØYA EIENDOM AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	30 690 000	30 690 000
Overkurs	5	104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	6 638 491	4 976 851
Sum opptjent egenkapital		6 638 491	4 976 851
Sum egenkapital		37 432 491	35 770 851
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	361 111	352 511
Sum avsetning for forpliktelser		361 111	352 511
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 957 000	38 656 800
Langsiktig konserngjeld	3	0	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 957 000	42 656 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 500	0
Betalbar skatt	4	460 181	497 291
Skyldig offentlige avgifter		1 976	41 796
Annen kortsiktig gjeld		151 216	238 469
Sum kortsiktig gjeld		626 873	777 556
Sum gjeld		37 944 984	43 786 867
Sum egenkapital og gjeld		75 377 475	79 557 718

Tromsø, 02.03.2023
Styret i Tromsøya Eiendom AS
Yngve Haldorsen
Styreleder
Pål Kristian Wilhelmsen
Styremedlem/daglig leder



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.

DRIFTSINNEKTER

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

SKATT

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

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.

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 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER
Anskaffelseskost 01.01.2022	80 545 117
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	80 545 117
Akkumulerte avskrivninger	7 009 732
Bokført verdi per 31.12.2022	73 535 385
Årets avskrivninger	1 315 827
Prosentats for ord.avskr.	2-7



Note 2 Lønnskostnader

Tromsøya Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	250 000	0
Sum	0	0	250 000	0

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	4 000 000
Sum	0	0	0	4 000 000

Lånet er nedbetalt i 2022.

Lånet renteberegnes med NIBOR + 1,0 %. Renter for 2022 utgjør kr. 50 300 og for 2021 kr. 58 833.

Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 641 412	1 602 326	-39 086
Sum	1 641 412	1 602 326	-39 086
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 641 412	1 602 326	-39 086
Utsatt skatt (22 %)	361 111	352 512	-8 599

Årets skattekostnad	2022	2021
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	2 130 421	2 354 401
Permanente forskjeller	398	0
Endring i midlertidige forskjeller	-39 086	-93 987
Skattepliktig inntekt	2 091 733	2 260 413
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	460 181	497 291
Endring i utsatt skatt	8 600	20 677
Skattekostnad ordinært resultat	468 781	517 968



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 130 421	2 354 401
Beregnet skatt av resultat før skatt	468 693	517 968
Skatteeffekt av permanente forskjeller	88	0
Sum	468 780	517 968
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	460 181	497 291
Sum betalbar skatt i balansen	460 181	497 291

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	30 690 000	104 000	0	4 976 851	35 770 851
Årets resultat	0	0	0	1 661 640	1 661 640
Egenkapital 31.12.2022	30 690 000	104 000	0	6 638 491	37 432 491

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 957 000	38 656 800
Sum	36 957 000	38 656 800

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter	18 945 675	18 945 675
Bygninger	54 589 710	55 905 537
Sum	73 535 385	74 851 212

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12.2022 kr. 28.461.600 og pr. 31.12.2021 kr. 30.160.800.

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markeds- verdi
Anleggsmidler				
ANS Normaskin	1%	65 000	65 000	65 000
Langnes ANS	1%	65 000	65 000	65 000
Sum		130 000	130 000	130 000



Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 690 000 består av 306 900 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6A,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Tromsøya Eiendom AS fås utlevert.



Tromsøya Eiendom AS

PROTOKOLL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Den 13. mars 2023, kl. 9.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Tromsøya Eiendom AS.

Coop Nord SA v/ Yngve Haldorsen representerte alle aksjene.

Følgende saker ble behandlet:

1. Konstituering

Enstemmig vedtak:

- a. Innkallingen godkjennes.*
- b. Som møteleder velges Yngve Haldorsen.*
- c. Til å underskrive protokollen velges Pål Wilhelmsen i tillegg til møteleder.*

2. Godkjenning av årsregnskap, herunder utdeling av utbytte

Årsregnskap ble gjennomgått. Revisjonsberetningen ble lagt fram.

Enstemmig vedtak:

- a. Årsregnskap, med et årsoverskudd på kr. 1.661.640, balanse og noter, godkjennes.*
- b. Det utbetales ikke utbytte.*

3. Godtgjørelse til revisor

Enstemmig vedtak:

Revisor, PricewaterhouseCoopers AS, godtgjøres etter regning.

4. Disponering av årsresultat

Enstemmig vedtak:

Årets overskudd på kr. 1.661.640 disponeres ved at kr. 1.661.640 overføres til annen egenkapital.

5. Fastsettelse av styrehonorar

Enstemmig vedtak:

Det utbetales ikke styrehonorar.

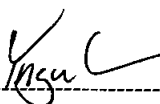


Tromsøya Eiendom AS

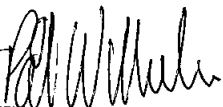
6. Valg

Enstemmig vedtak:

Yngve Haldorsen gjenvelges som styreleder. Pål Wilhelmsen gjenvelges som styremedlem. Tom Robin Solstad-Nøis velges som styremedlem.



Yngve Haldorsen
Møteleder



Pål Wilhelmsen



RESULTATREGNSKAP

TROMSØYA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		5 114 657	4 850 000
Sum driftsinntekter		5 114 657	4 850 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Annen driftskostnad	2	503 476	353 523
Sum driftskostnader		1 819 303	1 669 350
Driftsresultat		3 295 353	3 180 650
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		72 800	17 719
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	50 300	58 833
Annen rentekostnad		1 179 932	785 135
Annen finanskostnad		7 500	0
Resultat av finansposter		-1 164 932	-826 249
Resultat før skattekostnad		2 130 421	2 354 401
Skattekostnad på resultat	4	468 781	517 968
Resultat		1 661 640	1 836 433
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	5	1 661 640	1 836 433
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	1 661 640	1 836 433
Sum overføringer		1 661 640	1 836 433



BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 535 385	74 851 212
Sum varige driftsmidler		73 535 385	74 851 212
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	7	130 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		130 000	0
Sum anleggsmidler		73 665 385	74 851 212
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Konsernfordringer	3	250 000	0
Sum fordringer		250 000	0
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 462 090	4 706 506
Sum omløpsmidler		1 712 090	4 706 506
Sum eiendeler		75 377 475	79 557 718



BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 8	30 690 000	30 690 000
Overkurs	5	104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	6 638 491	4 976 851
Sum opptjent egenkapital		6 638 491	4 976 851
Sum egenkapital		37 432 491	35 770 851
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	361 111	352 511
Sum avsetning for forpliktelser		361 111	352 511
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	36 957 000	38 656 800
Langsiktig konserngjeld	3	0	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		36 957 000	42 656 800
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 500	0
Betalbar skatt	4	460 181	497 291
Skyldig offentlige avgifter		1 976	41 796
Annen kortsiktig gjeld		151 216	238 469
Sum kortsiktig gjeld		626 873	777 556
Sum gjeld		37 944 984	43 786 867
Sum egenkapital og gjeld		75 377 475	79 557 718

Tromsø, 02.03.2023
Styret i Tromsøya Eiendom AS

Yngve Haldorsen
Styreleder

Pål Kristian Wilhelmsen
Styremedlem/daglig leder



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.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

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.

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 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER
Anskaffelseskost 01.01.2022	80 545 117
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	80 545 117
Akkumulerte avskrivninger	7 009 732
Bokført verdi per 31.12.2022	73 535 385
Årets avskrivninger	1 315 827
Prosentats for ord.avskr.	2-7



Note 2 Lønnskostnader

Tromsøya Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	KUNDEFORDRINGER		ANDRE FORDRINGER	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	250 000	0
Sum	0	0	250 000	0

	LEVERANDØRGJELD		ØVRIG GJELD	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	4 000 000
Sum	0	0	0	4 000 000

Lånet er nedbetalt i 2022.

Lånet renteberegnes med NIBOR + 1,0 %. Renter for 2022 utgjør kr. 50 300 og for 2021 kr. 58 833.

Note 4 Skatt

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	1 641 412	1 602 326	-39 086
Sum	1 641 412	1 602 326	-39 086
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 641 412	1 602 326	-39 086
Utsatt skatt (22 %)	361 111	352 512	-8 599
Årets skattekostnad		2022	2021
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		2 130 421	2 354 401
Permanente forskjeller		398	0
Endring i midlertidige forskjeller		-39 086	-93 987
Skattepliktig inntekt		2 091 733	2 260 413
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		460 181	497 291
Endring i utsatt skatt		8 600	20 677
Skattekostnad ordinært resultat		468 781	517 968



Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	2 130 421	2 354 401
Beregnet skatt av resultat før skatt	468 693	517 968
Skatteeffekt av permanente forskjeller	88	0
Sum	468 780	517 968
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %
Betalt skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	460 181	497 291
Sum betalbar skatt i balansen	460 181	497 291

Note 5 Egenkapital

	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN INNSKUTT EGENKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	SUM EGENKAPITAL
Egenkapital 01.01.2022	30 690 000	104 000	0	4 976 851	35 770 851
Årets resultat	0	0	0	1 661 640	1 661 640
Egenkapital 31.12.2022	30 690 000	104 000	0	6 638 491	37 432 491

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	36 957 000	38 656 800
Sum	36 957 000	38 656 800

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter	18 945 675	18 945 675
Bygninger	54 589 710	55 905 537
Sum	73 535 385	74 851 212

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr. 31.12.2022 kr. 28.461.600 og pr. 31.12.2021 kr. 30.160.800.

Note 7 Aksjer og andeler i andre foretak m.v.

	Eierandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	Markeds- verdi
Anleggsmidler				
ANS Normaskin	1%	65 000	65 000	65 000
Langnes ANS	1%	65 000	65 000	65 000
Sum		130 000	130 000	130 000



Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 690 000 består av 306 900 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6A,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Tromsøya Eiendom AS fås utlevert.



Til generalforsamlingen i Tromsøya Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsøya Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betryggende 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Tromsø, 13. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2023-03-13 23:54

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.