



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	828 440 942
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	POLARIS EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Storgata 92 9008 TROMSØ

### Regnskapsår

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

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Thomas Reppe Wettling
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		20 039 106	8 424 340
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>20 039 106</b>	<b>8 424 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	12 571 279	10 742 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	455 445	213 043
Annen driftskostnad	2,4	5 953 448	4 400 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 980 172</b>	<b>15 356 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 058 934</b>	<b>-6 932 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 393 680	4 297 020
Annen renteinntekt		5 190 220	2 808 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 583 900</b>	<b>7 105 254</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-84 811 880	215 617 318
Annen rentekostnad		541	866 674
Annen finanskostnad		0	802 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-84 811 339</b>	<b>217 286 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>93 395 239</b>	<b>-210 181 256</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 454 173</b>	<b>-217 113 750</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 274	-14 500
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	6	<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		93 425 899	-217 099 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 557 103	1 608 979
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 557 103</b>	<b>1 608 979</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	732 962 749	644 368 519
Lån til foretak i samme konsern	7	92 884 121	57 388 726
Andre fordringer	7,2	6 449 046	9 241 120
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>832 295 916</b>	<b>710 998 365</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>833 853 019</b>	<b>712 607 344</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	4 814 719
Andre fordringer		278 998	314 049
Konsernfordringer		14 012 840	4 297 020
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>14 291 838</b>	<b>9 425 788</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 234 059	41 395 164
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 234 059</b>	<b>41 395 164</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 525 897</b>	<b>50 820 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>853 378 916</b>	<b>763 428 296</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10	10 498 845	10 498 845
Beholdning av egne aksjer		-50 000	
Overkurs		968 129 223	968 129 222
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 578 068</b>	<b>978 628 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		144 427 800	233 994 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-144 427 800</b>	<b>-233 994 564</b>
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>834 150 268</b>	<b>744 633 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 784 958	717 606
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 184 645	1 215 306
Kortsiktig konserngjeld		7 453 604	14 072 952
Annen kortsiktig gjeld		4 805 441	2 788 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 228 648</b>	<b>18 794 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 228 648</b>	<b>18 794 793</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>853 378 916</b>	<b>763 428 296</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		160 878 624	151 803 525
Fellesinntekter		10 742 290	6 023 529
Andre driftsinntekter		342 195	
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>171 963 109</b>	<b>157 827 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader		10 543 653	5 259 318
Lønnskostnad	2	12 571 279	10 742 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	55 397 466	51 138 187
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-101 119 708	117 253 581
Annen driftskostnad	2,4	39 049 381	39 380 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 442 071</b>	<b>223 774 533</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>155 521 038</b>	<b>-65 947 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 768 488	4 012 227
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 768 488</b>	<b>4 012 227</b>
Annen rentekostnad		105 885 439	91 020 323
Annen finanskostnad		5 564 719	7 327 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 450 158</b>	<b>98 348 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 681 670</b>	<b>-94 335 788</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>53 839 368</b>	<b>-160 283 267</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-9 192 806	-9 240 087
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	6	<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 180</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		63 032 174	-151 043 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 181</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	8 871 270	
Goodwill	3	1 851 000	1 944 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 722 270</b>	<b>1 944 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og anlegg	3,7	1 873 327 144	1 800 623 788
Tomt	3,7	325 971 348	324 912 955
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	39 452 003	40 596 465
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 238 750 495</b>	<b>2 166 133 208</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i aksjer og andeler		85 446	85 446
Andre fordringer	7,2	18 383 262	20 086 612
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 468 708</b>	<b>20 172 058</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 267 941 473</b>	<b>2 188 249 266</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 831 138	3 277 429
Andre fordringer		5 006 368	9 579 857
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>9 837 506</b>	<b>12 857 286</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	77 343 639	92 042 013
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 343 639</b>	<b>92 042 013</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 181 145</b>	<b>104 899 299</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 355 122 618</b>	<b>2 293 148 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	10 498 845	10 498 845
Beholdning av egne aksjer		-50 000	
Overkurs		968 129 223	968 129 222
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 578 068</b>	<b>978 628 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		186 754 478	245 745 021
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-186 754 478</b>	<b>-245 745 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>791 823 590</b>	<b>732 883 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		322 872
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>322 872</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 525 195 621	1 532 011 760
Øvrig langsiktig gjeld	7	17 800	72 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 525 213 421</b>	<b>1 532 083 760</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 525 213 421</b>	<b>1 532 406 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	
Leverandørgjeld		12 675 444	7 821 542
Betalbar skatt	5	110	0
Skyldige offentlige avgifter		1 184 645	1 640 147
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		24 225 408	18 397 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 085 607</b>	<b>27 858 887</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum gjeld		1 563 299 028	1 560 265 519
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 355 122 618</b>	<b>2 293 148 565</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 717358

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 828 440 942  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: POLARIS EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Storgata 92  
9008 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Reppe Wettling  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2025



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar		20 039 106	8 424 340
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>20 039 106</b>	<b>8 424 340</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	12 571 279	10 742 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	455 445	213 043
Annen driftskostnad	2, 4	5 953 448	4 400 947
<b>Sum kostnader</b>		<b>18 980 172</b>	<b>15 356 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 058 934</b>	<b>-6 932 494</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		3 393 680	4 297 020
Annen renteinntekt		5 190 220	2 808 234
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 583 900</b>	<b>7 105 254</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-84 811 880	215 617 318
Annen rentekostnad		541	866 674
Annen finanskostnad		0	802 518
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-84 811 339</b>	<b>217 286 510</b>
<b>Netto finans</b>		<b>93 395 239</b>	<b>-210 181 256</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 454 173</b>	<b>-217 113 750</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 028 274	-14 500
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	<b>6</b>	<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		93 425 899	-217 099 250
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>93 425 899</b>	<b>-217 099 250</b>



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 557 103	1 608 979
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 557 103</b>	<b>1 608 979</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	732 962 749	644 368 519
Lån til foretak i samme konsern	7	92 884 121	57 388 726
Andre fordringer	7,2	6 449 046	9 241 120
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>832 295 916</b>	<b>710 998 365</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>833 853 019</b>	<b>712 607 344</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	4 814 719
Andre fordringer		278 998	314 049
Konsernfordringer		14 012 840	4 297 020
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>14 291 838</b>	<b>9 425 788</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	5 234 059	41 395 164
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 234 059</b>	<b>41 395 164</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 525 897</b>	<b>50 820 952</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>853 378 916</b>	<b>763 428 296</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	10 498 845	10 498 845



Beholdning av egne aksjer		-50 000	
Overkurs		968 129 223	968 129 222
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 578 068</b>	<b>978 628 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		144 427 800	233 994 564
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-144 427 800</b>	<b>-233 994 564</b>
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>834 150 268</b>	<b>744 633 503</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		5 784 958	717 606
Betalbar skatt	5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 184 645	1 215 306
Kortsiktig konserngjeld		7 453 604	14 072 952
Annen kortsiktig gjeld		4 805 441	2 788 929
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 228 648</b>	<b>18 794 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 228 648</b>	<b>18 794 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>853 378 916</b>	<b>763 428 296</b>



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		160 878 624	151 803 525
Fellesinntekter		10 742 290	6 023 529
Andre driftsinntekter		342 195	
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>171 963 109</b>	<b>157 827 054</b>
<b>Kostnader</b>			
Felleskostnader		10 543 653	5 259 318
Lønnskostnad	2	12 571 279	10 742 844
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	55 397 466	51 138 187
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-101 119 708	117 253 581
Annen driftskostnad	2,4	39 049 381	39 380 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 442 071</b>	<b>223 774 533</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>155 521 038</b>	<b>-65 947 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 768 488	4 012 227
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 768 488</b>	<b>4 012 227</b>
Annen rentekostnad		105 885 439	91 020 323
Annen finanskostnad		5 564 719	7 327 692
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>111 450 158</b>	<b>98 348 015</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-101 681 670</b>	<b>-94 335 788</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>	5	53 839 368	-160 283 267
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>	6	-9 192 806	-9 240 087
<b>Årsresultat</b>		<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 180</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		63 032 174	-151 043 181
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 181</b>



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5	8 871 270	
Goodwill	3	1 851 000	1 944 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>10 722 270</b>	<b>1 944 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger og anlegg	3,7	1 873 327 144	1 800 623 788
Tomt	3,7	325 971 348	324 912 955
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3,7	39 452 003	40 596 465
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 238 750 495</b>	<b>2 166 133 208</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	0	0
Lån til foretak i samme konsern		0	0
Investeringer i aksjer og andeler		85 446	85 446
Andre fordringer	7,2	18 383 262	20 086 612
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>18 468 708</b>	<b>20 172 058</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 267 941 473</b>	<b>2 188 249 266</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 831 138	3 277 429
Andre fordringer		5 006 368	9 579 857
<b>Sum fordringer</b>	7	<b>9 837 506</b>	<b>12 857 286</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	77 343 639	92 042 013
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>77 343 639</b>	<b>92 042 013</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>87 181 145</b>	<b>104 899 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 355 122 618</b>	<b>2 293 148 565</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	10 498 845	10 498 845
Beholdning av egne aksjer		-50 000	
Overkurs		968 129 223	968 129 222
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>978 578 068</b>	<b>978 628 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		186 754 478	245 745 021
Minoritetsinteresser		0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-186 754 478</b>	<b>-245 745 021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>791 823 590</b>	<b>732 883 046</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5		322 872
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>322 872</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	1 525 195 621	1 532 011 760
Øvrig langsiktig gjeld	7	17 800	72 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 525 213 421</b>	<b>1 532 083 760</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 525 213 421</b>	<b>1 532 406 632</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	0	
Leverandørgjeld		12 675 444	7 821 542
Betalbar skatt	5	110	0
Skyldige offentlige avgifter		1 184 645	1 640 147
Kortsiktig konserngjeld		0	0
Annen kortsiktig gjeld		24 225 408	18 397 198
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>38 085 607</b>	<b>27 858 887</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 563 299 028</b>	<b>1 560 265 519</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 355 122 618</b>	<b>2 293 148 565</b>



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Organisasjonsnr: 828 440 942  
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
3.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------


<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



## Polaris Eiendom AS

Morselskapet			Konsernet			
31.12.2023	31.12.2024	Note	Resultatregnskap	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Driftsinntekter og driftskostnader:</b>						
<b>Driftsinntekter:</b>						
0	0		Leieinntekter		160 878 624	151 803 524
8 424 340	20 039 106		Forvaltningshonorar		0	0
0	0		Fellesinntekter		10 742 290	6 023 529
			Andre driftsinntekter		342 195	0
<b>8 424 340</b>	<b>20 039 106</b>	<b>1</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>171 963 109</b>	<b>157 827 054</b>
<b>Driftskostnader:</b>						
			Felleskostnader		10 543 653	5 259 318
10 742 844	12 571 279	2	Lønnskostnader	2	12 571 279	10 742 844
213 043	455 445	3	Avskrivning på varig driftsmiddel	3	55 397 466	51 138 187
0	0		Nedskrivning/ Reversering) på varig driftsmiddel	3	-101 119 708	117 253 581
4 400 947	5 953 449	2, 4	Annen driftskostnad	2, 4	39 049 381	39 380 603
<b>15 356 833</b>	<b>18 980 172</b>		<b>Sum driftskostnader</b>		<b>16 442 071</b>	<b>223 774 533</b>
<b>-6 932 493</b>	<b>1 058 934</b>		<b>Driftsresultat</b>		<b>155 521 038</b>	<b>-65 947 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader:</b>						
4 297 020	3 393 680		Inntekt fra datterselskap og tilknyttet selskap		0	0
2 808 234	5 190 220		Annen renteinntekt		9 768 488	4 012 227
-866 675	-540		Annen rentekostnad		-105 885 439	-91 020 323
-215 617 318	84 811 880		(Nedskrivning) / Reversering finansielle anleggsmidler		0	0
-802 518	0		Annen finanskostnad		-5 564 719	-7 327 692
<b>-210 181 257</b>	<b>93 395 240</b>		<b>Netto finansposter</b>		<b>-101 681 670</b>	<b>-94 335 788</b>
<b>-217 113 750</b>	<b>94 454 173</b>		<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 839 367</b>	<b>-160 283 268</b>
14 500	-1 028 274	5	Skattekostnad	5	9 192 806	9 240 087
<b>-217 099 250</b>	<b>93 425 899</b>	<b>6</b>	<b>Resultat etter skatt</b>	<b>6</b>	<b>63 032 174</b>	<b>-151 043 180</b>
			Herav majoritetens andel		63 032 174	-151 043 180

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

Morselskapet			Konsernet			
31.12.2023	31.12.2024	Note	Balanse	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>Eiendeler</b>						
<b>Anleggsmidler</b>						
<b>Immaterielle eiendeler</b>						
0	0	5	Utsatt skattefordel	5	8 871 270	0
0	0		Goodwill	3	1 851 000	1 944 000
<u>0</u>	<u>0</u>		<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<u>10 722 270</u>	<u>1 944 000</u>
<b>Varige driftsmidler</b>						
0	0		Bygninger og anlegg	3, 7	1 873 327 144	1 800 623 788
0	0		Tomt	3, 7	325 971 348	324 912 955
1 608 979	1 557 103	3	Driftsløsøre m.v.	3, 7	39 452 003	40 596 466
<u>1 608 979</u>	<u>1 557 103</u>		<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>2 238 750 495</u>	<u>2 166 133 208</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>						
644 368 519	732 962 749	8	Aksjer i datterselskap	8	0	0
57 388 726	92 884 121	7	Fordring på konsernselskap		0	0
0	0		Aksjer og andeler		85 446	85 446
9 241 120	6 449 046	7, 2	Andre fordringer	7, 2	18 383 262	20 086 612
<u>710 998 365</u>	<u>832 295 916</u>		<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<u>18 468 708</u>	<u>20 172 058</u>
<u>712 607 344</u>	<u>833 853 019</u>		<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>2 267 941 473</u>	<u>2 188 249 267</u>
<b>Omløpsmidler</b>						
<b>Fordringer</b>						
4 814 719	0		Kundefordringer		4 831 138	3 277 429
4 297 020	14 012 840		Andre kortsiktige fordringer konsern		0	0
314 049	278 998		Andre fordringer		5 006 368	9 579 857
<u>9 425 788</u>	<u>14 291 838</u>	7	<b>Sum fordringer</b>	7	<u>9 837 506</u>	<u>12 857 286</u>
41 395 164	5 234 059	9	Bankinnskudd	7, 9	77 343 639	92 042 012
<u>50 820 952</u>	<u>19 525 897</u>		<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>87 181 145</u>	<u>104 899 298</u>
<u>763 428 296</u>	<u>853 378 916</u>		<b>Sum eiendeler</b>		<u>2 355 122 618</u>	<u>2 293 148 565</u>

rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

Morselskapet		Konsernet	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
		<b>Balanse</b>	
		<b>Egenkapital og gjeld</b>	
		<b>Egenkapital</b>	
		<b>Innskutt egenkapital</b>	
10 498 845	10 498 845	10	10 498 845
0	-50 000		-50 000
968 129 222	968 129 222		968 129 222
<b>978 628 067</b>	<b>978 578 068</b>		<b>978 578 068</b>
		<b>Opptjent egenkapital</b>	
-233 994 564	-144 427 799		-186 754 478
<b>-233 994 564</b>	<b>-144 427 799</b>		<b>-245 745 021</b>
0	0	Minoritet	0
<b>744 633 503</b>	<b>834 150 268</b>	<b>6 Sum egenkapital</b>	<b>791 823 590</b>
		<b>Gjeld</b>	
		<b>Avsetning for forpliktelser</b>	
0	0	5	0
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>322 872</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>	
0	0	7	1 525 195 621
0	0	7	17 800
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1 532 011 760</b>
		<b>Kortsiktig gjeld</b>	
717 606	5 784 958		12 675 444
0	0	7	0
0	0	5	110
1 215 306	1 184 645		1 184 645
14 072 952	7 453 604		0
2 788 928	4 805 442		24 225 409
<b>18 794 793</b>	<b>19 228 648</b>		<b>38 085 607</b>
<b>18 794 793</b>	<b>19 228 648</b>		<b>1 563 299 028</b>
<b>763 428 296</b>	<b>853 378 916</b>		<b>2 293 148 565</b>

Tromsø, 22. april 2025

Thomas Reppe Wetting  
StyrelederØystein Moe  
StyremedlemMats Alexander Sæverud  
StyremedlemErling Høyér-Pettersen  
StyremedlemBen-Ruben Heimstad  
Daglig lederKjetil Strand  
StyremedlemChristin Pedersen  
Styremedlem

rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

#### Morselskap

2023	2024	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter
(217 113 750)	94 454 173	Resultat før skattekostnad
0	0	Periodens betalte skatt
213 043	455 445	Avskrivning av driftsmidler
215 617 318	(84 811 880)	Nedskrivning (Reversering) aksjer
0	0	Nedskrivning (Reversering) av anleggsmidler
(2 720 120)	4 814 719	Endring i kundefordringer
92 443	5 067 352	Endring i leverandørgjeld
2 556 877	(19 064 888)	Endring i andre tidsavgrensingsposter
<b>(1 354 188)</b>	<b>914 921</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>
		<b>Kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>
(1 582 150)	(403 570)	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer i datterselskap
26 970 000	0	Tilbakebetaling av innbetalt kapital
0	(60 000)	Utbetalinger ved kjøp av aksjer
<b>25 387 850</b>	<b>(463 570)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringaktiviteter</b>
		<b>Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>
0	0	Netto endring kassekreditt
(55 583 631)	(32 703 321)	Innbetalinger/(utbetaling) ved opptak av langsiktig konserngjeld/-fordring
0	0	Innbetalinger/(utbetaling) ved opptak av langsiktig gjeld, kredittinstitusjon
106 696 752	0	Innbetaling/(utbetaling) av egenkapital
0	(3 909 135)	Kjøp egne aksjer
(9 193 335)	0	Innbetalinger/(utbetalinger) ved nedbetalinger av langsiktig gjeld/fordring
(37 059 534)	0	Utbetaling av utbytte
<b>4 860 252</b>	<b>(36 612 456)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>
28 893 913	(36 161 106)	Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter
12 501 250	41 395 164	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01.
<b>41 395 164</b>	<b>5 234 058</b>	<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12.</b>

#### Konsern

2024	2023
53 839 367	(160 283 268)
0	(5 909)
55 397 466	51 138 187
0	0
(101 119 708)	117 253 581
(1 553 710)	81 510
4 853 902	943 642
9 762 477	10 591 308
<b>21 179 794</b>	<b>19 719 051</b>
(26 802 045)	(176 710 728)
0	0
0	0
0	(82 446)
<b>(26 802 045)</b>	<b>(176 793 174)</b>
0	(285 838 425)
0	0
(6 870 339)	390 261 760
0	106 696 752
(3 909 135)	0
1 703 350	(6 166 637)
0	(37 059 534)
<b>(9 076 124)</b>	<b>167 893 916</b>
(14 698 375)	10 819 792
92 042 012	81 222 222
<b>77 343 639</b>	<b>92 042 012</b>

rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

#### Forvaltningshonorar

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres/utføres.

#### Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

#### Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta omregnes til kursen på transaksjonstidspunktet. Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til norske kroner ved å benytte balansedagens kurs. Valutakursendringer resultatføres løpende i regnskapsperioden under andre finansposter.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode, utlignes. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og på underskudd til fremføring, balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel som kan balanseføres, er oppført netto i balansen.

Skattereduksjon ved avgitt konsernbidrag og skatt på mottatt konsernbidrag som føres til reduksjon av kostpris eller direkte mot egenkapitalen, føres direkte mot skatt i balansen.

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.


Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Tilknyttede selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Regnskapsprinsipper forts.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet/konsernbidraget andel av oppjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

#### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

#### Konsolideringsprinsipper

Selskaper hvor konsernet har bestemmende innflytelse (normalt mer enn 50 % av aksjene) blir konsolidert fra det tidspunkt kontroll er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på mors anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Skatt ved konserndannelse ved oppkjøp nettoføres med tilhørende merverdier.

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskaper med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var en økonomisk enhet og det medfører at transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 1 Salgsinntekter

Pr. virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Leieinntekter	0	0	160 878 624	151 803 524
Forvaltningshonorar	20 039 106	8 424 340	0	0
Fellesinntekt	0	0	10 742 290	6 023 529
Annen driftsinntekt	0	0	342 195	0
<b>Sum</b>	<b>20 039 106</b>	<b>8 424 340</b>	<b>171 963 109</b>	<b>157 827 054</b>

Pr. geografisk marked	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Norge	20 039 106	8 424 340	171 963 109	157 827 054
<b>Sum</b>	<b>20 039 106</b>	<b>8 424 340</b>	<b>171 963 109</b>	<b>157 827 054</b>

#### Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	10 582 741	8 973 367	10 582 741	8 973 367
Arbeidsgiveravgift	678 581	611 660	678 581	611 660
Pensjonskostnader	237 730	206 685	237 730	206 685
Styrehonorar	1 000 000	820 000	1 000 000	820 000
Andre ytelser	72 226	131 132	72 226	131 132
<b>Sum</b>	<b>12 571 279</b>	<b>10 742 844</b>	<b>12 571 279</b>	<b>10 742 844</b>

Årsverk	3,00	3,00	3,00	3,00
---------	------	------	------	------

Honorar for innleid daglig leder Rolf Bernt Thorsen er inkludert i lønnskostnadene.

#### Ytelser til ansatte og ledende personer

Ansatte i selskapet, styreleder og daglig leder har gjennom aksjeincentivordning i selskapet tegnet aksjer.

Selskap og ansatt/styret	Verv	Antall aksjer	Fordring på ansatt per 31.12.24
Altius Holding AS m/Rolf Thorsen	Daglig leder	500 000	3 224 524
Heimstad Subinvest AS m/Ben-Ruben Heimstad	Ansatt	250 000	1 612 261
Innersanden AS m/Thomas Reppe Wetting	Styreleder	250 000	1 612 261
<b>SUM</b>			<b>6 449 046</b>


Aksjeincentivordningen medfører at det er gitt lån til daglig leder, styreleder og ansatte gjennom respektive holdingselskaper. Lånet renteberegnes årlig og aksjene er pantsatt til fordel for lånet. Lånet skal nedbetales innen 10 år og er tatt opp i 2023. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

#### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha en tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og selskapets ordning oppfyller kravene etter denne loven.

Godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	114 499	904 098
Attestasjonstjenester	11 310	27 660
Skatterådgivning	24 500	24 500
Andre tjenester	150 886	383 700
<b>Sum honorar til revisor</b>	<b>301 194</b>	<b>1 339 957</b>

Beløpene er delvis ink. MVA, avhengig av fradragsnøkkelen i de aktuelle selskapene. Honorar til revisor er for konsernet oppgitt til eierperioden.

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 3 Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Morselskap</b>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	1 830 666	1 830 666
Tilgang kjøpte driftsmidler	403 569	403 569
Avgang solgte driftsmidler	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 234 235</b>	<b>2 234 235</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-677 132	-677 132
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 557 103</b>	<b>1 557 103</b>
Årets avskrivninger	455 445	455 445
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

	Bygninger og annen eiendom *	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Konsern</b>				
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 056 406 652	324 912 955	44 957 617	2 426 277 224
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	0	0	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	23 426 566	1 058 393	2 317 086	26 802 045
Avgang ved salg selskaper i konsern	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 079 833 218</b>	<b>325 971 348</b>	<b>47 274 703</b>	<b>2 453 079 269</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-124 864 737	0	-7 822 700	-132 687 437
Akkumulerte nedskrivninger (reverseringer) pr. 31.12	-81 641 337	0	0	-81 641 337
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 873 327 144</b>	<b>325 971 348</b>	<b>39 452 003</b>	<b>2 238 750 495</b>
Årets avskrivninger	51 935 339	0	3 369 127	55 304 466
Årets nedskrivninger (reverseringer)	-101 119 708	0	0	-101 119 708
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	0	5-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Lineær	


Da gjenvinnbart beløp for en av konsernets bygninger/eiendom er lavere enn balanseført verdi, er denne nedskrevet til takst/markedsverdi.

\*I beløpet inngår anlegg under utførelse med kr 5 507 225. Beløpet er ikke avskrevet i 2024, da prosjektene blir sluttført i 2025 eller senere.

Selskapets verddivurdering av alle eiendommene i konsernet er kr 2 391 718 540 per 31.12.24. Verddivurderingen til selskapet er uten eventuell skatterabatt.

	Goodwill	Sum goodwill
<b>Konsern</b>		
Anskaffelseskost pr. 01.01	2 778 408	2 778 408
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang ved salg selskaper i konsern	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31.12</b>	<b>2 778 408</b>	<b>2 778 408</b>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-927 408	-927 408
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>1 851 000</b>	<b>1 851 000</b>
Årets avskrivninger	93 000	93 000
Forventet økonomisk levetid	30 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Goodwill vedrører tidligere fusjon i SAO Eiendom AS med Konsensgate 52/54 Narvik AS i 2015. Avskrivningsplanen er vurdert å være antatt levetid på eiendommen.

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 4 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen kjøp eller salg mellom selskapene i konsernet, men det foreligger forvaltningsinntekter i Polaris Eiendom AS med kr 20 039 106 vedrørende forvaltning av eiendommene i datterselskapene.

Mellomværende som er klassifisert som langsiktig blir nedbetalt iht avtale og renteberegnet. Kortsiktig mellomværende blir ikke renteberegnet.

Kostnadsført honorar til tidligere daglig leder i Polaris Eiendom AS, Rolf Bernt Thorsen i 2024 er kr 5 141 793. Beløpet er inkludert MVA ulempe og avsetning for bonus. Honoraret faktureres fra selskapet til tidligere daglig leder.

#### Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Betalbar skatt	1 028 274	0	110	0
Endring utsatt skatt	0	14 500	-9 192 915	-9 240 087
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>1 028 274</b>	<b>14 500</b>	<b>-9 192 806</b>	<b>-9 240 087</b>

#### Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	94 454 173	-217 113 750	53 663 325	-160 283 268
Permanente forskjeller	-88 094 242	207 455 991	-95 448 807	119 822 129
Endring i midlertidige forskjeller	264 919	-31 119	9 866 379	7 180 023
Mottatt konsernbidrag	3 393 680	4 297 020	0	0
Benyttet underskudd til fremføring	-5 344 558	0	-5 350 126	-1 529 228
Avgitt konsernbidrag	-4 673 972	0	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>-5 391 858</b>	<b>-37 269 229</b>	<b>-34 810 344</b>

#### Oversikt over midlertidige forskjeller:

Fordringer	0	0	-133 848	-235 659
Gev/tapskonto	-167 888	0	383 183	515 575
Anleggsmidler	0	97 030	164 368 849	171 246 003
Periodisering finansiering	0	0	2 934 323	7 932 507
Andre forskjeller	0	0	0	-95 538
Underskudd til fremføring	0	-5 391 858	-207 876 455	-177 895 284
<b>Sum</b>	<b>-167 888</b>	<b>-5 294 828</b>	<b>-40 323 948</b>	<b>1 467 604</b>
Forskjeller som ikke inngår	167 888	5 294 828	0	0
<b>Grunnlag balanseført</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-40 323 948</b>	<b>1 467 604</b>


22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	0	0	-8 871 270	322 872
---	---	---	------------	---------

#### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel	Morselskap	Konsern
	2024	2024
22 % skatt av resultat før skatt	20 779 918	11 805 932
22 % av permanente forskjeller	-18 623 718	-20 998 738
Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd	-1 127 927	0
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>1 028 274</b>	<b>-9 192 806</b>

Effektiv skattesats	1 %	-17 %
---------------------	-----	-------

Selskapet har balanseført en utsatt skattefordel som følge av fremførbart underskudd, hvor en betydelig del av underskuddet skyldes økte rentekostnader i konsernet. Balanseføringen av utsatt skattefordel er basert på en vurdering av selskapets fremtidige skattepliktige inntekt, som ledelsen anser som sannsynlig å oppnå gjennom fremtidig innjening. Ledelsen har vurdert selskapets økonomiske situasjon og fremtidige inntektsmuligheter, som gir grunnlag for å forsvare balanseføringen av den utsatte skattefordelen.

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 6 Egenkapital

Morselskap	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	10 498 845	0	968 129 222	-233 994 564	744 633 503
Årets resultat	0	0	0	93 425 899	93 425 899
Egne aksjer	0	-50 000	0	-3 859 135	-3 909 135
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>10 498 845</b>	<b>-50 000</b>	<b>968 129 222</b>	<b>-144 427 799</b>	<b>834 150 268</b>

Konsern	Aksjekapital	Egne aksjer	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital pr. 01.01	10 498 845	0	968 129 222	-245 745 021	732 883 047
Årets resultat	0	0	0	62 856 132	62 856 132
Egne aksjer	0	-50 000	0	-3 859 135	-3 909 135
Korrigerings	0	0	0	-6 456	-6 456
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>10 498 845</b>	<b>-50 000</b>	<b>968 129 222</b>	<b>-186 754 478</b>	<b>791 823 590</b>

#### Egne aksjer

Polaris Eiendom AS har i løpet av året kjøpt 500 000 til kr 7,82 pr aksje. Kjøpet er gjennomført i forbindelse med at Tor-Andre Grenersen har avsluttet sin stilling som økonomisjef i Polaris Eiendom AS. Egne aksjer utgjør 0,47% av aksjekapitalen.

#### Utvikling i selskapets egne aksjer

Beholdning pr. 01.01	0
Erverv egne aksjer	500 000
Avhendelse egne aksjer	0
<b>Beholdning pr. 31.12</b>	<b>500 000</b>

#### Note 7 Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Fordring på selskap i samme konsern	92 884 121	57 388 726	0	0
Periodisering av finansieringskostnader	0	0	2 894 873	7 932 507
Periodisering av leiefritak	0	0	893 873	973 131
Lån til ansatte ved aksjeincentivordning	6 449 046	9 213 362	6 449 046	9 213 362
Andre fordringer	0	27 758	8 145 470	1 967 612
<b>Sum</b>	<b>99 333 167</b>	<b>66 629 846</b>	<b>18 383 262</b>	<b>20 086 612</b>


Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	17 800	72 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17 800</b>	<b>72 000</b>

Pantstillelser	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Gjeld sikret ved pant	0	0	1 525 195 621	1 532 011 760

#### Konsemets pantsatt eiendeler:

Bokført verdi av eiendommene	2 239 624 476	2 166 133 208
Fordringer	1 750 137	2 309 733
Bank	54 337 407	34 441 579

Konsemet har gjeld i datterselskapene Polaris Tromsø AS med kr 147 685 289 og Polaris Midco AS med kr 747 750 000 per 31.12.24 som forfaller i sin helhet i 2025. På tidspunkt for avleggelse av årsregnskapet foreligger det ikke avtaler om refinansiering. Selskapene har mottatt indikativ tilbud på refinansieringen av gjelden. Styret vurderer risikoen for manglende refinansiering som lav og vurderer at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 8 Datterselskap

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses- kost	Balansført verdi
Polaris Midco AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	439 260 784	346 701 040
Polaris Eiendom Bodø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	108 254 529	107 446 531
Polaris Eiendom Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	135 219 006	98 130 660
Polaris Eiendom Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	212 129 997	180 517 867
Polaris Eiendomsdrift AS	30.10.2023	Tromsø	100 %	30 000	30 000
Polaris Eiendom Harstad AS	04.06.2024	Tromsø	100 %	70 895	70 895
Polaris Eiendom Storgata Tromsø AS	20.06.2024	Tromsø	100 %	65 757	65 757
<b>Sum</b>				<b>895 030 966</b>	<b>732 962 749</b>


	Resultat	Bokført egenkapital
Polaris Midco AS	41 517 939	322 073 986
Polaris Eiendom Bodø AS	2 535 530	55 914 547
Polaris Eiendom Narvik AS	(11 690 602)	96 590 243
Polaris Eiendom Tromsø AS	(8 248 509)	157 864 878
Polaris Eiendomsdrift AS	(116 274)	30 392
Polaris Eiendom Harstad AS	27 536	30 000
Polaris Eiendom Storgata Tromsø AS	(26 824)	30 000

#### Selskaper med indirekte eierskap som er inkludert i konsernet

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme andel
TSI Drift AS	22.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sortland Handelpark AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 45/47 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Bodø Innovation Gate AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 39 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 41/43 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Stortorget 2 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Fredrik Langes gt 19/21 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 70 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 69 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata Invest AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Storgata 92 Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sjøgata 41/43 AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Alpi Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Kongensgate 38 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Tao Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Sao Eiendom AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
KGT 56 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Dronningensgate 42 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Dronningensgate 52 54 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
KBEN AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Frydenlundsgata 11 Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	100 %
Tromsø Utvikling AS	30.06.2023	Tromsø	100 %	100 %

#### Note 9 Bankinnskudd

	Morselskap	Konsern
Bundne skattetrekkmidler	714 660	714 660

 rJdze6nyll-B1hGl63keg



## Polaris Eiendom AS

### Noter 2024

#### Note 10 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	104 988 454	0,1000	10 498 845,40
<b>Totalt aksjekapital per 31.12.24</b>	<b>104 988 454</b>	<b>0,1000</b>	<b>10 498 845,40</b>

#### Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.24:

	Ordinære aksjer	Totalt	Eierandel	Stemmerett
Cape Invest AS	10 546 830	10 546 830	10,05 %	10,05 %
Per Strand Eiendom AS	7 434 000	7 434 000	7,08 %	7,08 %
Triko AS	4 842 647	4 842 647	4,61 %	4,61 %
Tromsø Kommunale Pensjonskasse	4 340 586	4 340 586	4,13 %	4,13 %
LJM AS	3 140 000	3 140 000	2,99 %	2,99 %
Breeze AS	2 853 000	2 853 000	2,72 %	2,72 %
Braa Invest AS	2 741 500	2 741 500	2,61 %	2,61 %
Nordpolen Holding AS	2 728 522	2 728 522	2,60 %	2,60 %
Tao Holding AS	2 273 360	2 273 360	2,17 %	2,17 %
Arvo Invest AS	2 237 982	2 237 982	2,13 %	2,13 %
Vedskjulet Holding AS	2 125 000	2 125 000	2,02 %	2,02 %
Eyvind Holt AS	2 109 960	2 109 960	2,01 %	2,01 %
JCE Holding AS	1 726 640	1 726 640	1,64 %	1,64 %
<b>Sum</b>		<b>49 100 027</b>	<b>46,77 %</b>	<b>46,77 %</b>
Øvrige (eierandel < 1,6%)		55 888 427	53,23 %	53,23 %
<b>Totalt antall aksjer</b>		<b>104 988 454</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Styremedlem Christin Pedersen eier indirekte 4,28% av selskapet gjennom sine aksjer i Cape Invest AS og styremedlem Kjetil Strand eier indirekte 2,74% gjennom sine aksjer i Per Strand Eiendom AS.

#### Note 11 Finansiell markedsrisiko

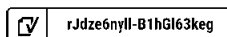
Selskapet og konsernet benytter seg ikke av finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

##### Renterisiko

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av selskapets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding.

##### Valutarisiko

Selskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta.





COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 09:46

SENT BY OWNER:  
Nils Årbu - 28.04.2025 10:45

DOCUMENT ID:  
B1hGl63keg

ENVELOPE ID:  
rJdze6nyll-B1hGl63keg

## Document history

DOCUMENT NAME:  
Konsernregnskap 2024 - Polaris Eiendom AS.pdf  
12 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Øystein Moe oystein.moe@wideroe.no	Signed	28.04.2025 11:10	Email	IP: 194.150.212.28
	Authenticated	28.04.2025 11:09	Low	IP: 194.150.212.28
erling Høyér-Pettersen erling@tromsopk.no	Signed	28.04.2025 11:16	Email	IP: 195.0.135.94
	Authenticated	28.04.2025 11:13	Low	IP: 195.0.135.94
Kjetil Strand kjetil@ps-eiendom.no	Signed	28.04.2025 11:35	Email	IP: 176.223.172.96
	Authenticated	28.04.2025 11:27	Low	IP: 176.223.172.96
Ben-Ruben Heimstad ben-ruben@polariseiendom.no	Signed	28.04.2025 13:38	Email	IP: 195.0.135.52
	Authenticated	28.04.2025 13:38	Low	IP: 195.0.135.52
Thomas Reppe Wetting t.wetting@selmer.no	Signed	28.04.2025 13:41	Email	IP: 195.1.9.157
	Authenticated	28.04.2025 13:38	Low	IP: 195.1.9.157
Mats Alexander Sæverud mats@triko.no	Signed	28.04.2025 13:57	Email	IP: 213.239.99.18
	Authenticated	28.04.2025 13:55	Low	IP: 213.239.99.18
Christin Pedersen cp@fjordlaks.no	Signed	30.04.2025 09:46	Email	IP: 193.214.236.110
	Authenticated	28.04.2025 11:12	Low	IP: 193.214.236.110

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



POLARIS 7  
L EIENDOM

# Årsberetning 2024

24. APRIL 2025

 rJdze6nyll-H1KMe6nygl



## POLARIS EIENDOM

Polaris Eiendom AS er et nordnorsk eiendomsselskap med hovedfokus på sentrumseiendom i de største byene i Nord-Norge. Per 31.12.2024 består Selskapets portefølje av 30 eiendommer som ligger i sentrum i byene Bodø, Tromsø, Narvik og Sortland.

Polaris Eiendoms primære virksomhet skal være utleie av eiendom, forvaltningstjenester og investeringsvirksomhet. Morselskapets inntekter er forvaltningshonorarer, og datterselskapenes inntekter er leie fra selskapenes eiendommer.

Polaris Eiendom AS er morselskap i Polaris Eiendom konsernet. Morselskapet eier samtlige aksjer i datterselskapene Polaris Midco AS, Polaris Eiendom Bodø AS, Polaris Eiendom Narvik AS, Polaris Eiendom Harstad AS, Polaris Tromsø AS og Polaris Eiendomsdrift AS. Konsernet har inngått avtale om kjøp av 9 eiendommer i Harstad, som overtas i 2025.

Polaris Eiendom har etablert administrasjon i Tromsø og Bodø

I samsvar med regnskapsloven §3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

Selskapet har positive utsikter for fremtiden. Polaris Eiendom ser en sterk etterspørsel etter sentrumseiendom i Nord-Norge, og vekst i leietakermarkedet.

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 ble MNOK 172,0 (157,8<sup>1</sup>) og driftsresultatet endte på MNOK 155,5 (-65,9). For morselskapet var samlede driftsinntekter i 2024 MNOK 20,0(8,4) og driftsresultatet endte på MNOK 1,1 (-6,9). Ordinært resultat før skattekostnad endte for konsernet på MNOK 53,8 (-160,3). Årsresultatet etter skatt ble MNOK 63,0 (-151,0).

Gjennom 2024 har yieldutviklingen hentet seg svakt tilbake, etter fall i 2022 & 2023. Dette har gjort at eiendomsverdiene har hentet seg noe inn igjen. Økningen i markedsleie og leieinntekter i nye inngåtte kontrakter er også en stor forklaring til økningen i markedsverdier.

Regnskapet for konsernet er godskrevet med netto reversering av nedskrivning på eiendom med MNOK 101,1 (-117,3). I denne summen ligger det også nedskrivning på enkelte eiendommer. Dette gir ikke et korrekt bilde av verddivurderingen for hele porteføljen, da enkelte eiendommer har en høyere markedsverdi enn bokført verdi. Det vurderes derfor å være merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Totalkapitalen per 31.12.24 var MNOK 2 355 (2 293 for konsernet og MNOK 853,4 (763,4) for morselskapet. Egenkapitalen pr 31.12.24 var MNOK 791,8 (732,9) i konsernet og MNOK 834,2 (744,6) i morselskapet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 21,1 (19,7) konsernet og MNOK 0,9 (-1,4) i morselskapet. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -26,8 (-176,8) i konsernet og MNOK -0,5 (25,4) i morselskapet. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var MNOK -9,1 (167,9) i konsernet og MNOK -36,6 (4,9) i morselskapet.



## POLARIS L EIENDOM

Likviditeten per 31.12.24 var i konsernet MNOK 77,3 (92,0) og i morselskapet MNOK 5,2 (41,4). Konsernets og morselskapets likviditet er funnet forsvarlig per 31.12.24.

Etterspørselen etter eiendom som aktivaklasse har vært preget av usikkerhet i markedene. Videre utvikling av eiendomsverdier i konsernet er i vesentlig grad påvirket av utviklingen i utleieinntekter, drifts- og forvaltningskostnader og spesielt utviklingen i kapitalkostnader. Det vurderes også å være et betydelig utviklingspotensial i konsernets eiendomsmasse.

Samlet markedsrisiko for konsernet vurderes som moderat ettersom eksponering er spredt på flere byer i Nord-Norge, og flere segmenter innenfor eiendom (handel, hotell, kontor og bolig).

Konsernet har finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 59 prosent innen et år, 10 prosent innen to år, og resterende 31 prosent av porteføljen innen 4 år. Cirka 46 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjenværende løpetid på cirka 7,7 år.

Selskapet har fått tilbud på gjelden som forfaller sommeren 2025. Finansmarkedene har vært unormalt volatile grunnet inflasjon og andre makroøkonomiske forhold som gjør at administrasjonen har benyttet mye tid på å sikre refinansiering.

Det vil alltid foreligge en risiko før låneavtaler er signert, men selskapet mener å ha alle nødvendige bekreftelser for at refinansieringen vil løses. Etter refinansieringen til sommeren vil selskapet ha en svært redusert kredittrisiko.

Selskapet mener å ha forsvarlig likviditet. Kjøp av ny eiendomsmasse i Harstad, utvikling av eiendommer og refinansiering av gjeld er alle aktiviteter som krever likviditet. Styret vil fortløpende vurdere behovet for ytterligere likviditet.

Polaris Eiendom har som mål å være et selskap med full likestilling og mangfold.

Av selskapets seks ansatte er fem menn. Styret består av fem menn og en kvinne. Det har ikke vært registrert sykefravær i 2024.

Polaris Eiendom arbeider aktivt og planmessig for mangfold og likestilling. Selskapet oppfordrer underrepresentert kjønn til å søke på ledige stillinger, og ønsker en større grad av mangfold i virksomheten over tid.

Selskapet ønsker aktivt å fremme mangfold, likestilling, og hindre diskriminering av ansatte.

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende selskaper.

Polaris Eiendom konsern er omfattet av Åpenhetsloven. Styret har gjennomført aktsomhetsvurdering som er offentliggjort på selskapets hjemmesider.

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.



POLARIS ↗  
L EIENDOM

Tromsø, 24.april 2025

---

Thomas Reppe Wetting  
Styrets leder

---

Ben-Ruben Heimstad  
Daglig leder

---

Øystein Moe  
Styremedlem

---

Kjetil Strand  
Styremedlem

---

Mats Alexander Sæverud  
Styremedlem

---

Christin Pedersen  
Styremedlem

---

Erling Høyer-Pettersen  
Styremedlem



## Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.04.2025 09:46

SENT BY OWNER:  
Nils Årbu · 28.04.2025 10:45

DOCUMENT ID:  
H1KMe6nygl

ENVELOPE ID:  
rJdze6nyll-H1KMe6nygl

DOCUMENT NAME:  
Årsberetning 2024 - Final.pdf  
4 pages

### Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Øystein Moe oystein.moe@wideroe.no	Signed	28.04.2025 11:10	Email	IP: 194.150.212.28
	Authenticated	28.04.2025 11:09	Low	IP: 194.150.212.28
erling Høyer-Pettersen erling@tromsopk.no	Signed	28.04.2025 11:14	Email	IP: 195.0.135.94
	Authenticated	28.04.2025 11:13	Low	IP: 195.0.135.94
Kjetil Strand kjetil@ps-eiendom.no	Signed	28.04.2025 11:30	Email	IP: 176.223.172.96
	Authenticated	28.04.2025 11:27	Low	IP: 176.223.172.96
Ben-Ruben Heimstad ben-ruben@polariseiendom.no	Signed	28.04.2025 13:38	Email	IP: 195.0.135.52
	Authenticated	28.04.2025 13:38	Low	IP: 195.0.135.52
Thomas Reppe Wetting t.wetting@selper.no	Signed	28.04.2025 13:39	Email	IP: 195.1.9.157
	Authenticated	28.04.2025 13:38	Low	IP: 195.1.9.157
Mats Alexander Sæverud mats@triko.no	Signed	28.04.2025 13:55	Email	IP: 213.239.99.18
	Authenticated	28.04.2025 13:55	Low	IP: 213.239.99.18
Christin Pedersen cp@fjordlaks.no	Signed	30.04.2025 09:46	Email	IP: 193.214.236.110
	Authenticated	28.04.2025 11:12	Low	IP: 193.214.236.110

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

### Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



PAdES sealed



RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

Til generalforsamlingen i Polaris Eiendom AS

T +47 23 11 42 00  
F +47 23 11 42 01

## Uavhengig revisors beretning

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polaris Eiendom AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 93 425 899 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 63 032 174. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 0P09A-TBRDB-CME9M-CY86-VLO4D-ZHU15



Revisors beretning 2024 for Polaris Eiendom AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

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

Oslo, 30. april 2025  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0P09A-TBRDB-CME9M-CX186-V104D-ZHU15





# 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."

## Angell-Hansen, Trine

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 13:07:48 UTC



Penneo Dokumentno.kke.f:0PC9A-TBRDB-CME9M-CXY86-VLOAD-ZHU15

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

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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