



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 645 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJELNAN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandvegen 90
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-8 000 559	-6 800 230
Varekostnad		7 931 059	6 753 875
Lønnskostnad		0	172 640
Annen driftskostnad		320 845	1 059 889
Sum kostnader		251 346	1 186 174
Driftsresultat		-251 346	-1 186 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 362	780
Sum finansinntekter		2 362	780
Annen rentekostnad		33	1 793
Sum finanskostnader		33	1 793
Netto finans		2 329	-1 013
Resultat før skattekostnad		-249 017	-1 187 186
Skattekostnad	1, 2	-54 784	-261 181
Årsresultat		-194 233	-926 005
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-194 233	-926 005
Sum overføringer og disponeringer		-194 233	-926 005



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	359 398	304 614
Sum immaterielle eiendeler		359 398	304 614
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	7 698 504	8 780 200
Sum finansielle anleggsmidler		7 698 504	8 780 200
Sum anleggsmidler		8 057 902	9 084 814
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	117 507 805	109 507 246
Sum varer		117 507 805	109 507 246
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		109 562	109 556
Sum fordringer		109 562	109 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum omløpsmidler		119 508 367	111 427 632
SUM EIENDELER		127 566 269	120 512 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	18 300 000	18 300 000
Overkurs	7	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 274 645	1 080 412
Sum opptjent egenkapital		-1 274 645	-1 080 412
Sum egenkapital		17 027 855	17 222 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	17 490 000	10 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Sum langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	40 423 613	40 415 968
Leverandørgjeld		124 800	84 390
Sum kortsiktig gjeld		40 548 414	40 500 358
Sum gjeld		110 538 414	103 290 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 566 269	120 512 446



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405324

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 645 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJELNAN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandvegen 90
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tom Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.01.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-8 000 559	-6 800 230
Varekostnad		7 931 059	6 753 875
Lønnskostnad		0	172 640
Annen driftskostnad		320 845	1 059 889
Sum kostnader		251 346	1 186 174
Driftsresultat		-251 346	-1 186 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 362	780
Sum finansinntekter		2 362	780
Annen rentekostnad		33	1 793
Sum finanskostnader		33	1 793
Netto finans		2 329	-1 013
Resultat før skattekostnad		-249 017	-1 187 186
Skattekostnad	1, 2	-54 784	-261 181
Årsresultat		-194 233	-926 005
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-194 233	-926 005
Sum overføringer og disponeringer		-194 233	-926 005



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	359 398	304 614
Sum immaterielle eiendeler		359 398	304 614
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	7 698 504	8 780 200
Sum finansielle anleggsmidler		7 698 504	8 780 200
Sum anleggsmidler		8 057 902	9 084 814
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	117 507 805	109 507 246
Sum varer		117 507 805	109 507 246
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		109 562	109 556
Sum fordringer		109 562	109 556
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum omløpsmidler		119 508 367	111 427 632
SUM EIENDELER		127 566 269	120 512 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	18 300 000	18 300 000
Overkurs	7	2 500	2 500



Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	1 274 645	1 080 412
Sum opptjent egenkapital		-1 274 645	-1 080 412
Sum egenkapital		17 027 855	17 222 088
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	17 490 000	10 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Sum langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4, 5	40 423 613	40 415 968
Leverandørgjeld		124 800	84 390
Sum kortsiktig gjeld		40 548 414	40 500 358
Sum gjeld		110 538 414	103 290 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 566 269	120 512 446



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varer (tomteområder) Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024. Fortsatt drift Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap



Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkvitteres i takt med nedbetaling av gjeld. Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.2024 med kr 17 490 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene, i tråd med låneavtaler.



Årsregnskap for
SKJELNAN UTBYGGING AS

989645234

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		8 000 559	6 800 230
Varekostnad		-7 931 059	-6 753 875
Lønnskostnad		0	-172 640
Annen driftskostnad		-320 845	-1 059 889
Sum driftskostnader		-251 346	-1 186 174
Driftsresultat		-251 346	-1 186 174
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 362	780
Sum finansinntekter		2 362	780
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-33	-1 793
Sum finanskostnader		-33	-1 793
Netto finans		2 329	-1 013
Resultat før skattekostnad		-249 017	-1 187 186
Skattekostnad	1, 2	54 784	261 181
Årsresultat		-194 233	-926 005
Overføringer			
Udekket tap		-194 233	-926 005
Sum overføringer		-194 233	-926 005



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	359 398	304 614
Sum immaterielle eiendeler		359 398	304 614
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	7 698 504	8 780 200
Sum finansielle anleggsmidler		7 698 504	8 780 200
Sum anleggsmidler		8 057 902	9 084 814
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	117 507 805	109 507 246
Sum varer		117 507 805	109 507 246
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		109 562	109 556
Sum fordringer		109 562	109 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum omløpsmidler		119 508 367	111 427 632
SUM EIENDELER		127 566 269	120 512 446



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	18 300 000	18 300 000
Overkurs	7	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-1 274 645	-1 080 412
Sum opptjent egenkapital		-1 274 645	-1 080 412
Sum egenkapital		17 027 855	17 222 088
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	17 490 000	10 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	40 423 613	40 415 968
Leverandørgjeld		124 800	84 390
Sum kortsiktig gjeld		40 548 414	40 500 358
Sum gjeld		110 538 414	103 290 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 566 269	120 512 446

TROMSØ, 18.02.2025

Tom Jensen
styrets leder

Herbjørn Arnulf Nilssen
styremedlem

Kjell Halvard Nilsen
styremedlem

Tomas Norager Haugan
styremedlem

Tone Christin Nilsen
styremedlem



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varer (tomteområder)

Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-54 784	-261 181
Skattekostnad	-54 784	-261 181
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-249 017	-1 187 186
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-6 334 630	-5 737 992
Skattepliktig inntekt	-6 583 647	-6 925 178

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler	17 846 043	24 180 673	-6 334 630
Fremførbart underskudd	-19 230 652	-25 814 299	6 583 647
Netto forskjeller	-1 384 609	-1 633 626	249 017
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-1 384 609	-1 633 626	249 017
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-304 614	-359 398	54 784

Utsatt skattefordel balanseføres.

Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	7 698 504
---	-----------

Mer om fordringer

Beløpet gjelder fordring justeringsrett merverdiavgift overfor Tromsø Kommune vedrørende nedlagte kostnader VAO. Fordring gjøres opp med 1/10-del hvert år i 10 år. Det gjenstår 7 år før fordring på opprinnelig kr 10 997 647 er gjort opp.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 4 - Varer

Varelageret består av nedlagte kostnader ifbm erverv av tomteområder for utvikling og salg.

Spesifikasjon	2024	2023
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 1	59 401 174	53 946 867
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 2	58 106 631	55 560 379
Sum	117 507 805	109 507 246

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	92 923 613
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	117 507 805
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkviktes i takt med nedbetaling av gjeld.

Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.2024 med kr 17 490 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene, i tråd med låneavtaler.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	18 300	1 000	18 300 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
NT Eiendom AS	7 320	40,00	Ordinære
Troms Hus AS	7 320	40,00	Ordinære
Total Prosjekt AS	3 660	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	18 300	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	18 300 000	2 500	-1 080 412	17 222 088
Årsresultat	0	0	-194 233	-194 233
Egenkapital 31.12.2024	18 300 000	2 500	-1 274 645	17 027 855



Årsregnskap for
SKJELNAN UTBYGGING AS

989645234

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Penneo Dokumentnøkkel: 15820-0F7QP-AECDJ-FZ0MF-000W5-15DDK



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		8 000 559	6 800 230
Varekostnad		-7 931 059	-6 753 875
Lønnskostnad		0	-172 640
Annen driftskostnad		-320 845	-1 059 889
Sum driftskostnader		-251 346	-1 186 174
Driftsresultat		-251 346	-1 186 174
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 362	780
Sum finansinntekter		2 362	780
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-33	-1 793
Sum finanskostnader		-33	-1 793
Netto finans		2 329	-1 013
Resultat før skattekostnad		-249 017	-1 187 186
Skattekostnad	1, 2	54 784	261 181
Årsresultat		-194 233	-926 005
Overføringer			
Udekket tap		-194 233	-926 005
Sum overføringer		-194 233	-926 005

Penneo Dokumentnøkkel: 15820-0F7QP-AECDJ-FZ0MF-000W5-J5DDK



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1, 2	359 398	304 614
Sum immaterielle eiendeler		359 398	304 614
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	3	7 698 504	8 780 200
Sum finansielle anleggsmidler		7 698 504	8 780 200
Sum anleggsmidler		8 057 902	9 084 814
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4, 5	117 507 805	109 507 246
Sum varer		117 507 805	109 507 246
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		109 562	109 556
Sum fordringer		109 562	109 556
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 000	1 810 830
Sum omløpsmidler		119 508 367	111 427 632
SUM EIENDELER		127 566 269	120 512 446

Penneo Dokumentnøkkel: 58Z0-0F7QP-AECDJ-FZ0MF-000W5-55DDK



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	18 300 000	18 300 000
Overkurs	7	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-1 274 645	-1 080 412
Sum opptjent egenkapital		-1 274 645	-1 080 412
Sum egenkapital		17 027 855	17 222 088
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	17 490 000	10 290 000
Sum annen langsiktig gjeld		69 990 000	62 790 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 5	40 423 613	40 415 968
Leverandørgjeld		124 800	84 390
Sum kortsiktig gjeld		40 548 414	40 500 358
Sum gjeld		110 538 414	103 290 358
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 566 269	120 512 446

TROMSØ, 18.02.2025

Tom Jensen
styrets leder

Herbjørn Arnulf Nilssen
styremedlem

Kjell Halvard Nilsen
styremedlem

Tomas Norager Haugan
styremedlem

Tone Christin Nilsen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 58Z0-0F7QP-AECDJ-FZ0MF-000WS-J5DDK



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."

Haugan, Tomas Norager

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-2976720

IP: 37.200.xxx.xxx

2025-02-18 11:22:46 UTC



Jensen, Tom

Styreleder

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1162675

IP: 85.165.xxx.xxx

2025-02-18 12:20:01 UTC



Nilsen, Kjell Halvard

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-549534

IP: 88.84.xxx.xxx

2025-02-18 12:22:09 UTC



Nilssen, Herbjørn Arnulf

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2909766

IP: 193.69.xxx.xxx

2025-02-18 20:46:16 UTC



Nilsen, Tone Christin

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-439567

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-02-18 21:20:09 UTC



Penneo DokumentID: 158Z0-0F7QP-AECDJ-FZ0MF-000W5-J5DDK

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet 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.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varer (tomteområder)

Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-54 784	-261 181
Skattekostnad	-54 784	-261 181
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-249 017	-1 187 186
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-6 334 630	-5 737 992
Skattepliktig inntekt	-6 583 647	-6 925 178

Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Omløpsmidler	17 846 043	24 180 673	-6 334 630
Fremførbart underskudd	-19 230 652	-25 814 299	6 583 647
Netto forskjeller	-1 384 609	-1 633 626	249 017
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-1 384 609	-1 633 626	249 017
Utsatt skattefordel 31.12.2024 basert på 22 %	-304 614	-359 398	54 784

Utsatt skattefordel balanseføres.

Note 3 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	7 698 504
---	-----------

Mer om fordringer

Beløpet gjelder fordring justeringsrett merverdiavgift overfor Tromsø Kommune vedrørende nedlagte kostnader VAO. Fordring gjøres opp med 1/10-del hvert år i 10 år. Det gjenstår 7 år før fordring på opprinnelig kr 10 997 647 er gjort opp.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 4 - Varer

Varelageret består av nedlagte kostnader ifbm erverv av tomteområder for utvikling og salg.

Spesifikasjon	2024	2023
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 1	59 401 174	53 946 867
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 2	58 106 631	55 560 379
Sum	117 507 805	109 507 246

Note 5 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	92 923 613
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	117 507 805
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkviktes i takt med nedbetaling av gjeld.

Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.2024 med kr 17 490 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene, i tråd med låneavtaler.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	18 300	1 000	18 300 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
NT Eiendom AS	7 320	40,00	Ordinære
Troms Hus AS	7 320	40,00	Ordinære
Total Prosjekt AS	3 660	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	18 300	100	

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	18 300 000	2 500	-1 080 412	17 222 088
Årsresultat	0	0	-194 233	-194 233
Egenkapital 31.12.2024	18 300 000	2 500	-1 274 645	17 027 855



Revisorkompaniet Tromsø

Til generalforsamlingen i Skjelnan Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjelnan Utbygging AS som viser et underskudd på kr 194 233. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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 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 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.

Revisorkompaniet Tromsø AS
Org.nr. 996 107 485 MVA

Adresse:
Sjølundvegen 7
9016 Tromsø

E-post
firmapost@revisorkompaniet.no

Web:
www.revisorkompaniet.no



Revisorkompaniet Tromsø

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Tromsø, 19. februar 2025
Revisorkompaniet Tromsø AS


Ronald Seglsten
Statsautorisert revisor