



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Klaus-Arne Lorentsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.10.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 06.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad		32 220	
Avskrivning på varige driftsmidler	1	23 194	1 528
Annen driftskostnad		252 594	49 903
Sum kostnader		308 008	51 430
Driftsresultat		-308 008	-51 430
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 291	36
Sum finansinntekter		1 291	36
Annen rentekostnad		20 392	
Sum finanskostnader		20 392	
Netto finans		-19 101	36
Ordinært resultat før skattekostnad		-327 109	-51 395
Ordinært resultat etter skattekostnad		-327 109	-51 395
Årsresultat		-327 109	-51 395
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-327 109	-51 395
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-327 109	-51 395
Sum overføringer og disponeringer		-327 109	-51 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	117 778	53 472
Sum varige driftsmidler		117 778	53 472
Sum anleggsmidler		117 778	53 472
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	9 535 573	5 476 861
Sum varer		9 535 573	5 476 861
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	12 495	184 003
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 495	184 003
Sum omløpsmidler		9 548 068	5 660 864
SUM EIENDELER		9 665 846	5 714 336
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	3	-5 666	-5 666
Sum innskutt egenkapital		194 334	194 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	378 504	51 395
Sum opptjent egenkapital		-378 504	-51 395



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Sum egenkapital		-184 170	142 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 150 000	
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 413 774	5 477 971
Sum annen langsiktig gjeld		9 563 774	5 477 971
Sum langsiktig gjeld		9 563 774	5 477 971
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 929	93 426
Annen kortsiktig gjeld		10 313	
Sum kortsiktig gjeld		286 242	93 426
Sum gjeld		9 850 016	5 571 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 665 846	5 714 336



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2016

Regnskapsprinsipper:

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Anleggskontrakter

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

Inntektsføring

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

Fordringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (24%) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Pensjonsforpliktelser

Noter for Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Organisasjonsnr. 916175140



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2016

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

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Varer	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	55 000	5 300 000	5 355 000
+ Tilgang	87 500	0	87 500
- Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	142 500	5 300 000	5 442 500
Akk. av/nedskr. pr 1/1	1 528	0	1 528
+ Ordinære avskrivninger	23 194	0	23 194
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	24 722	0	24 722
Balanseført verdi pr 31/12	117 778	5 300 000	5 417 778
Prosentats for ord.avskr	33-33	100-1	

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-327 109
+ Permanente og andre forskjeller	920
+ Endring i midlertidige forskjeller	-2 006
= Inntekt	-328 195

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	25

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

Noter for Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Organisasjonsnr. 916175140



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2016

	2016	2015
+ Driftsmidler inkl. goodwill	16 978	14 972
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	328 195	0
= Grunnlag utsatt skatt	-311 217	14 972
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	311 217	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	311 217	0
Utsatt skattefordel	74 692	0
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	311 217	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	74 692	0

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført jf unntaksregel for små foretak.

Note 3 - Annen innskutt egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	200 000	0	-57 061	142 939
-Til årets resultat			-327 109	-327 109
Pr 31.12.	200 000	0	-384 170	-184 170

Selskapets egenkapital er tapt, viser til selskapets årsberetning for redegjørelse.

Note 4 - Øvrig langsiktig gjeld

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

Note 5 - Varer

Langsiktige tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med fullført kontrakts metode.

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

Pr beholdningstype	I år	I fjor
Varer under tilvirkning:		



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2016

Nordre Tollbodgate 7B, gnr 17 bnr 593	5 949 358	1 890 646
Alarmvegen 13, gnr 200 bnr 892	3 586 215	3 586 215
Totalt	9 535 573	5 476 861
Pr verdsettelsesmetode		
Verdsatt til anskaffelseskost	9 535 573	5 476 861
Totalt	9 535 573	5 476 861

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 7 - Selskapskapital

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

Selskapet har en aksjonær:

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

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	10 000	100,00 %

Note 8 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	4 150 000	0
Pantsatte eiendeler:		
gnr.17, bnr. 593 i Tromsø kommune		
gnr 200, bnr. 892 i Tromsø Kommune		
Sum pantsatte eiendeler	5 000 000	0



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Resultatregnskap

	Note	2016	okt 15-des 15
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad		32 220	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	23 194	1 528
Annen driftskostnad		252 594	49 903
Sum driftskostnader		308 008	51 431
DRIFTSRESULTAT		(308 008)	(51 431)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 291	36
Sum finansinntekter		1 291	36
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		20 392	0
Sum finanskostnader		20 392	0
NETTO FINANSPOSTER		(19 101)	36
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(327 109)	(51 395)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(327 109)	(51 395)
ARSRESULTAT		(327 109)	(51 395)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	3	(327 109)	(51 395)
SUM OVERF. OG DISP.		(327 109)	(51 395)



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Balanse pr. 31.12.2016

	Note	31.12.2016	31.12.2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	117 778	53 472
Sum varige driftsmidler		117 778	53 472
SUM ANLEGGSMIDLER		117 778	53 472
OMLØPSMIDLER			
Varer	5,8	9 535 573	5 476 861
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	12 495	184 003
SUM OMLØPSMIDLER		9 548 068	5 660 864
SUM EIENDELER		9 665 846	5 714 336
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,7	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	3	(5 666)	(5 666)
Sum innskutt egenkapital		194 334	194 334
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	3	(378 504)	(51 395)
Sum opptjent egenkapital		(378 504)	(51 395)
SUM EGENKAPITAL		(184 170)	142 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 150 000	0
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 413 774	5 477 971
Sum annen langsiktig gjeld		9 563 774	5 477 971
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 563 774	5 477 971
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		275 929	93 426
Annen kortsiktig gjeld		10 313	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		286 242	93 426
SUM GJELD		9 850 016	5 571 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 665 846	5 714 336

Tromsø, 19.10.18

Klaus-Arne Lorentsen
Styreleder



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Ishavsbyen Eiendomsinvest as driver innen byggebransjen med oppføring av boliger, kjøp- & salg av fast eiendom og annet som faller naturlig inn under dette. Selskapet kan delta i andre selskaper der styret finner det formålstjenelig. Selskapet forretningskontor ligger i Tromsø kommune Selskapet startet opp sin virksomhet i 2015.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

	2016	2015
Driftsinntekter	0	0
Driftsresultat	-308 008	-51 430
Årsresultat	-327 109	-51 395
	31.12.2016	31.12.2015
Balansesum	9 665 846	5 714 336
Egenkapital	-184 170	142 939
Egenkapitalprosent	-1,9%	2,5%

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

Det er pr. 31.12.2016 pågående byggeprosjekt i Nordre Tollbodgate 7. I tillegg er det godkjent byggetillatelse på selskapets eiendom i Alarmvegen.

Nordre Tollbodgate er kalkulert til ca 85% ferdigstilt pr. 31.12.2016 og forventes ferdigstilt i løpet av 2018. Det er gjort en avtale om salg av Nordre Tollbodgate 7, dette salget vil vil dekke inn alle selskapets utestående samt gjenopprette selskapets egenkapital. Det må derfor antas at det er grunnlag for fortsatt drift.

Årsregnskapet for 2016 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Likestilling

Bedriften har ingen ansatte i 2016. Styret består av 1 mann. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Bedriften forurenser ikke det ytre miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Årsresultat og disponeringer

Disponering av resultatet framgår av regnskapet.

Tromsø, 19.10.2018

Klaus Arne Lorentsen
Styreleder



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Årsberetning 2016



**Årsregnskap 2016
for
Ishavsbyen Eiendomseinvest AS**

Organisasjonsnr. 916175140