



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Vestregata 33
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Waltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 05.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		498 750	0
Leieinntekter		207 672	211 175
Sum inntekter		706 422	211 175
Kostnader			
Varekostnad		2 275	0
Lønnskostnad	1	2 425 779	2 868 328
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	8 858
Annen driftskostnad		727 539	555 317
Sum kostnader		3 165 256	3 432 503
Driftsresultat		-2 458 834	-3 221 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		857 686	684 414
Annen finansinntekt	3, 4	1 379 700	308 300
Gevinst ved realisasjon av aksjer	3	1 550 836	446 852
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	2 127 338	0
Sum finansinntekter		5 915 560	1 439 566
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	2 818 947
Annen rentekostnad		204 079	146 595
Annen finanskostnad		5 000	21 135
Sum finanskostnader		209 079	2 986 676
Netto finans		5 706 481	-1 547 110
Resultat før skattekostnad		3 247 646	-4 768 438
Skattekostnad		2 581 531	0
Årsresultat		666 115	-4 768 438
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	3 000 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital		-1 333 885	-7 768 438
Sum overføringer og disponeringer		666 115	-4 768 438



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	2 581 531
Sum immaterielle eiendeler		0	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	10 469	20 132
Sum varige driftsmidler		1 818 505	1 828 168
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 952 159	632 159
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	3 215 000	1 465 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	14 494 088	15 451 458
Investeringer i aksjer og andeler		1 506 127	1 293 127
Andre langsiktige fordringer	6	500 933	1 379 708
Sum finansielle anleggsmidler		27 843 578	26 396 723
Sum anleggsmidler		29 662 082	30 806 422
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	7	7 999 026	7 945 323
Sum varer		7 999 026	7 945 323
Fordringer			
Kundefordringer		42 722	124 087
Andre kortsiktige fordringer		688 976	684 118
Sum fordringer		731 699	808 205
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	4 814 000	8 651 942
Sum investeringer		4 814 000	8 651 942



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum omløpsmidler		15 679 871	18 083 136
SUM EIENDELER		45 341 954	48 889 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 427 001	41 060 886
Sum opptjent egenkapital		39 427 001	41 060 886
Sum egenkapital		39 621 431	41 255 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 088 098	3 499 846
Øvrig langsiktig gjeld		0	614 042
Sum annen langsiktig gjeld		3 088 098	4 113 888
Sum langsiktig gjeld		3 088 098	4 113 888
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 874	19 389
Skyldige offentlige avgifter		150 883	216 146
Utbytte		2 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		330 667	284 819
Sum kortsiktig gjeld		2 632 424	3 520 354
Sum gjeld		5 720 522	7 634 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 341 954	48 889 558



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 627841

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Waltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		498 750	0
Leieinntekter		207 672	211 175
Sum inntekter		706 422	211 175
Kostnader			
Varekostnad		2 275	0
Lønnskostnad	1	2 425 779	2 868 328
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	8 858
Annen driftskostnad		727 539	555 317
Sum kostnader		3 165 256	3 432 503
Driftsresultat		-2 458 834	-3 221 328
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		857 686	684 414
Annen finansinntekt	3, 4	1 379 700	308 300
Gevinst ved realisasjon av aksjer	3	1 550 836	446 852
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	2 127 338	0
Sum finansinntekter		5 915 560	1 439 566
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	2 818 947
Annen rentekostnad		204 079	146 595
Annen finanskostnad		5 000	21 135
Sum finanskostnader		209 079	2 986 676
Netto finans		5 706 481	-1 547 110
Resultat før skattekostnad		3 247 646	-4 768 438
Skattekostnad		2 581 531	0
Årsresultat		666 115	-4 768 438
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	3 000 000
Annen egenkapital		-1 333 885	-7 768 438
Sum overføringer og disponeringer		666 115	-4 768 438



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	2 581 531
Sum immaterielle eiendeler		0	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	10 469	20 132
Sum varige driftsmidler		1 818 505	1 828 168
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 952 159	632 159
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	3 215 000	1 465 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	14 494 088	15 451 458
Investeringer i aksjer og andeler		1 506 127	1 293 127
Andre langsiktige fordringer	6	500 933	1 379 708
Sum finansielle anleggsmidler		27 843 578	26 396 723
Sum anleggsmidler		29 662 082	30 806 422
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	7	7 999 026	7 945 323
Sum varer		7 999 026	7 945 323
Fordringer			
Kundefordringer		42 722	124 087
Andre kortsiktige fordringer		688 976	684 118
Sum fordringer		731 699	808 205
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	4 814 000	8 651 942
Sum investeringer		4 814 000	8 651 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum omløpsmidler		15 679 871	18 083 136
SUM EIENDELER		45 341 954	48 889 558
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 427 001	41 060 886
Sum opptjent egenkapital		39 427 001	41 060 886
Sum egenkapital		39 621 431	41 255 316
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser			
		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	3 088 098	3 499 846
Øvrig langsiktig gjeld		0	614 042
Sum annen langsiktig gjeld		3 088 098	4 113 888
Sum langsiktig gjeld		3 088 098	4 113 888
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 874	19 389
Skyldige offentlige avgifter		150 883	216 146
Utbytte		2 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	0
Annen kortsiktig gjeld		330 667	284 819
Sum kortsiktig gjeld		2 632 424	3 520 354
Sum gjeld		5 720 522	7 634 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 341 954	48 889 558



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING 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. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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. Vedlikehold / påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Aksjer og finansielle anleggsmidler Aksjer i datter- og tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Ved varige verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Markedsbaserte aksjer er bokført til virkelig verdi. Mottatte utdelinger samt realiserte gevinster og tap, resultatføres som finansposter. Varebeholdninger Eiendommer/prosjekter som er anskaffet for utvikling og fremtidig salg er klassifisert som anlegg under utførelse. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Note



1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2003260.00	2717527.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	198839.00	220425.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75339.00	68276.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	148341.00	-137901.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2425779.00	2868328.00

Mer om årsverk og lønn

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet. Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenstepensjon (OTP) og har opprettet en avtale som tilfredsstiller lovens krav.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1837026.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1837026.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	18521.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1818505.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9663.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp



Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note
5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1952159.00	632159.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14494088.00	15451458.00
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	60000.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

Pantstillelse Beløp

Note
6

Fordringer



Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
16947180.00

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

7

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
3088098.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
7999026.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Bokført verdi pantsatte eiendeler, anlegg under utførelse: Båthavn
Strandkanten kr 456 782 Tomter Balsfjord kommune kr 7 542 244



Årsregnskap for
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977083095
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		498 750	0
Leieinntekter		207 672	211 175
Sum driftsinntekter		706 422	211 175
Driftskostnader			
Varekostnad		2 275	0
Lønnskostnad	1	2 425 779	2 868 328
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	9 663	8 858
Annen driftskostnad		727 539	555 317
Sum driftskostnader		3 165 256	3 432 503
Driftsresultat		-2 458 834	-3 221 328
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		857 686	684 414
Annen finansinntekt	3, 4	1 379 700	308 300
Gevinst ved realisasjon av aksjer	3	1 550 836	446 852
Verdiøkning av finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	3	2 127 338	0
Sum finansinntekter		5 915 560	1 439 566
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	2 818 947
Annen rentekostnad		204 079	146 595
Annen finanskostnad		5 000	21 135
Sum finanskostnader		209 079	2 986 676
Netto finans		5 706 481	-1 547 110
Resultat før skattekostnad		3 247 646	-4 768 438
Skattekostnad		2 581 531	0
Årsresultat		666 115	-4 768 438
Overføringer			
Ordinært utbytte		2 000 000	3 000 000
Annen egenkapital		-1 333 885	-7 768 438
Sum overføringer		666 115	-4 768 438



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		0	2 581 531
Sum immaterielle eiendeler		0	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 808 036	1 808 036
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	2	10 469	20 132
Sum varige driftsmidler		1 818 505	1 828 168
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4, 5	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	5, 6	1 952 159	632 159
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 5	3 215 000	1 465 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	14 494 088	15 451 458
Investeringer i aksjer og andeler		1 506 127	1 293 127
Andre langsiktige fordringer	6	500 933	1 379 708
Sum finansielle anleggsmidler		27 843 578	26 396 723
Sum anleggsmidler		29 662 082	30 806 422
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	7	7 999 026	7 945 323
Sum varer		7 999 026	7 945 323
Fordringer			
Kundefordringer		42 722	124 087
Andre kortsiktige fordringer		688 976	684 118
Sum fordringer		731 699	808 205
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	4 814 000	8 651 942
Sum investeringer		4 814 000	8 651 942
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 135 147	677 666
Sum omløpsmidler		15 679 871	18 083 136
SUM EIENDELER		45 341 954	48 889 558



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	200 000	200 000
Annen innskutt egenkapital	9	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		194 430	194 430
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	39 427 001	41 060 886
Sum opptjent egenkapital		39 427 001	41 060 886
Sum egenkapital		39 621 431	41 255 316
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 088 098	3 499 846
Øvrig langsiktig gjeld		0	614 042
Sum annen langsiktig gjeld		3 088 098	4 113 888
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 874	19 389
Skyldige offentlige avgifter		150 883	216 146
Utbytte		2 000 000	3 000 000
Kortsiktig konserngjeld	5	60 000	0
Annen kortsiktig gjeld		330 667	284 819
Sum kortsiktig gjeld		2 632 424	3 520 354
Sum gjeld		5 720 522	7 634 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		45 341 954	48 889 558

Tromsø, 30.06.2024

Morten Walthinsen
styrets leder / daglig leder



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

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

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.

Vedlikehold / påkostning

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

Aksjer og finansielle anleggsmidler

Aksjer i datter- og tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Ved varige verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Markedsbaserte aksjer er bokført til virkelig verdi. Mottatte utdelinger samt realiserte gevinster og tap, resultatføres som finansposter.

Varebeholdninger

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 2

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	2 003 260	2 717 527
Arbeidsgiveravgift	198 839	220 425
Pensjonskostnader	75 339	68 276
Andre relaterte ytelser	148 341	-137 901
Sum	2 425 779	2 868 328

Mer om årsverk og lønn

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

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til ledende personer i selskapet.

Selskapet er omfattet av lov om obligatorisk tjenestepensjon (OTP) og har opprettet en avtale som tilfredsstiller lovens krav.

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	1 837 026
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	1 837 026
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-18 521
Balansført verdi per 31.12.	1 818 505
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	9 663

Note 3 - Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er bokført til markedspris pr 31.12.2023

	2023	2022
Aksjer i børsnoterte norske selskaper, balansført verdi	4 814 000	8 651 942
Anskaffelseskost pr 31.12	4 451 199	10 308 641

Mottatt utbytte er kr 324 700.

Note 4 - Aksjer i datter & tilknyttet selskap

Aksjer i Datter- og tilknyttet selskap	Eier andel/ stemmerett	Årsresultat Siste år	Balansført EK siste år	Balansført verdi
Malangen Utvikling AS	100 %	-338 325	3 621 320	6 175 270
Stakke Utvikling AS	35 %	-409 247	-2 072 151	3 150 000
Kvaløysletta Eiendom AS	50 %	646	-17 481	50 000
Trombo AS	50 %	635 744	71 833	15 000

Selskapet har inntektsført kr 1 050 000 i utbytte fra Trombo AS.



TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
977 083 095

Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 952 159	632 159
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	14 494 088	15 451 458

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	60 000	0

Note 6 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	16 947 180
---	------------

Note 7 - 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	3 088 098
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	7 999 026
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

Bokført verdi pantsatte eiendeler, anlegg under utførelse:
Båthavn Strandkanten kr 456 782
Tomter Balsfjord kommune kr 7 542 244

Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	200	1 000	200 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Morten Walthinsen	200	100,00	Ordinære

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	200 000	-5 570	41 060 886	41 255 316
Årsresultat	0	0	666 115	666 115
Avsatt utbytte	0	0	-2 000 000	-2 000 000
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	0	-300 000	-300 000
Egenkapital 31.12.2023	200 000	-5 570	39 427 001	39 621 431



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tromsø Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Holsbø Hald
statsautorisert revisor

Penneo document key: TVB2G-G4CIG-LDHAW-L1B7E-OC3DW-N8H3Y



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."

Hald, Hanne Holsbø

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-507723

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-04 06:22:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TVB2G-G4CIG-LDHAW-L1B7E-OC3DW-N8H3Y

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>