



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 667	
Sum inntekter		35 667	0
Kostnader			
Varekostnad			32 220
Avskrivning på varige driftsmidler	1	43 333	23 194
Annen driftskostnad		223 419	252 594
Sum kostnader		266 752	308 008
Driftsresultat		-231 085	-308 008
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		83	1 291
Sum finansinntekter		83	1 291
Annen rentekostnad		9 284	20 392
Sum finanskostnader		9 284	20 392
Netto finans		-9 201	-19 101
Ordinært resultat før skattekostnad		-240 287	-327 109
Ordinært resultat etter skattekostnad		-240 287	-327 109
Årsresultat		-240 287	-327 109
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-240 287	-327 109
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	3	-240 287	-327 109
Sum overføringer og disponeringer		-240 287	-327 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	61 111	117 778
Sum varige driftsmidler		61 111	117 778
Sum anleggsmidler		61 111	117 778
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5,8	9 970 932	9 535 573
Sum varer		9 970 932	9 535 573
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	26 077	12 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		26 077	12 495
Sum omløpsmidler		9 997 009	9 548 068
SUM EIENDELER		10 058 120	9 665 846
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	618 791	378 504
Sum opptjent egenkapital		-618 791	-378 504



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum egenkapital		-424 457	-184 170
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 650 000	4 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 684 018	5 413 774
Sum annen langsiktig gjeld		10 334 018	9 563 774
Sum langsiktig gjeld		10 334 018	9 563 774
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 112	275 929
Annen kortsiktig gjeld		20 447	10 313
Sum kortsiktig gjeld		148 559	286 242
Sum gjeld		10 482 576	9 850 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 058 120	9 665 846



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2017

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 (23%) 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 2017

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	142 500	5 300 000	5 442 500
+ Tilgang	0	0	0
- Avgang	30 000	0	30 000
Anskaffelseskost pr. 31/12	112 500	5 300 000	5 412 500
Akk. av/nedskr. pr 1/1	24 722	0	24 722
+ Ordinære avskrivninger	43 333	0	43 333
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	16 667	0	16 667
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	51 389	0	51 389
Balanseført verdi pr 31/12	61 111	5 300 000	5 361 111
Prosentstavs for ord.avskr	33-33	100-1	

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	-240 287
+ Permanente og andre forskjeller	0
+ Endring i midlertidige forskjeller	-5 493
= Inntekt	-245 780

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	24

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 2017

	2017	2016
+ Driftsmidler inkl. goodwill	22 471	16 978
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	573 975	328 195
= Grunnlag utsatt skatt	-551 504	-311 217
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	551 504	311 217
= Grunnlag utsatt skattefordel	551 504	311 217
Utsatt skattefordel	126 845	74 692
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	551 504	311 217
Ikke bokført utsatt skattefordel	126 845	74 692

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	-384 170	-184 170
-Til årets resultat			-240 287	-240 287
Pr 31.12.	200 000	0	-624 457	-424 457

Selskapets egenkapital er tapt. Det er pr. 31.12.2017 pågående byggeprosjekt i Nordre Tollbodgate 7. I tillegg er det godkjent byggetillatelse på selskapets eiendom i Alarmvegen. Nordre Tollbodgate forventes ferdigstilt i løpet av 2018, og det er gjort en avtale om salg av Nordre Tollbodgate 7. Dette salget vil vil dekke inn alle selskapets utestående samt gjenopprette selskapets egenkapital. Styret mener derfor at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

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

Langsiktig tilvirkningskontrakter fullført kontrakts metode



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2017

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 ferdigstillelse.

Pr beholdningstype	I år	I fjor
Varer under tilvirkning:		
Nordre Tollbodgate 7B, gnr 17 bnr 593	6 382 971	5 945 358
Alarmvegen 13, gnr 200 bnr 892	3 587 961	3 586 215
Totalt	9 970 932	9 535 573
Pr verdsettelsesmetode		
Verdsatt til anskaffelseskost	9 970 932	9 535 573
Totalt	9 970 932	9 535 573

Note 6 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd 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	4 650 000	4 150 000

Pantsatte eiendeler:

gnr.17, bnr. 593 i Tromsø kommune
gnr 200, bnr. 892 i Tromsø Kommune

Noter for Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Organisasjonsnr. 916175140



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Noter 2017

Sum pantsatte eiendeler	5 000 000	5 000 000
-------------------------	-----------	-----------



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Resultatregnskap

	Note	2017	2016
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		35 667	0
Sum driftsinntekter		35 667	0
Driftskostnader			
Varekostnad		0	32 220
Avskrivning på varige driftsmidler	1	43 333	23 194
Annen driftskostnad		223 419	252 594
Sum driftskostnader		266 752	308 008
DRIFTSRESULTAT		(231 085)	(308 008)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		83	1 291
Sum finansinntekter		83	1 291
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		9 284	20 392
Sum finanskostnader		9 284	20 392
NETTO FINANSPOSTER		(9 201)	(19 101)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(240 287)	(327 109)
Skattekostnad på ordinært resultat	2	0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(240 287)	(327 109)
ÅRSRESULTAT		(240 287)	(327 109)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	3	(240 287)	(327 109)
SUM OVERF. OG DISP.		(240 287)	(327 109)



Ishavsbyen Eiendomseinvest AS

Balanse pr. 31.12.2017

	Note	31.12.2017	31.12.2016
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	1	61 111	117 778
Sum varige driftsmidler		61 111	117 778
SUM ANLEGGSMIDLER		61 111	117 778
OMLØPSMIDLER			
Varer	5,8	9 970 932	9 535 573
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	26 077	12 495
SUM OMLØPSMIDLER		9 997 009	9 548 068
SUM EIENDELER		10 058 120	9 665 846
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	(618 791)	(378 504)
Sum opptjent egenkapital		(618 791)	(378 504)
SUM EGENKAPITAL		(424 457)	(184 170)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 650 000	4 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	5 684 018	5 413 774
Sum annen langsiktig gjeld		10 334 018	9 563 774
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 334 018	9 563 774
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		128 112	275 929
Annen kortsiktig gjeld		20 447	10 313
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 559	286 242
SUM GJELD		10 482 576	9 850 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 058 120	9 665 846

Tromsø, 19.10.18

Klaus-Arne Lorentsen
Styreleder



**Årsregnskap 2017
for
Ishavsbyen Eiendomseinvest AS**

Organisasjonsnr. 916175140