



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Haneborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		2 197 737	0
Sum inntekter	2	2 197 737	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 275 567	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 644	0
Annen driftskostnad	3,5	5 063 918	5 570
Sum kostnader		7 348 129	5 570
Driftsresultat		-5 150 392	-5 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 549 870	0
Annen renteinntekt		17 443 444	0
Sum finansinntekter		23 993 314	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		31 262 780	0
Annen finanskostnad		1 110 005	0
Sum finanskostnader		32 372 785	0
Netto finans		-8 379 471	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 529 863	-5 570
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 359 881	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 889 744	-5 570
Årsresultat		-16 889 744	-5 570
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 889 744	
Sum overføringer og disponeringer		-16 889 744	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	0
Goodwill		0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	239 872	0
Sum varige driftsmidler		239 872	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	886 955 837	0
Lån til foretak i samme konsern	8	1 805 095	0
Andre fordringer	8	47 785	0
Sum finansielle anleggsmidler		888 808 717	0
Sum anleggsmidler		889 048 589	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 094 599	0
Andre fordringer		213 591	0
Konsernfordringer		6 549 870	0
Sum fordringer	8	8 858 060	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	12 501 251	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 501 251	30 000
Sum omløpsmidler		21 359 311	30 000
SUM EIENDELER		910 407 900	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 114 884	30 000
Overkurs		899 875 966	0
Sum innskutt egenkapital		908 990 850	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 895 314	5 570
Sum opptjent egenkapital		-16 895 314	-5 570
Sum egenkapital	7	892 095 536	24 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 500	0
Sum avsetninger for forpliktelser		14 500	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		14 500	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	0
Leverandørgjeld		625 163	5 570
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		54 290	0
Kortsiktig konserngjeld		15 206 277	0
Annen kortsiktig gjeld		2 412 134	0
Sum kortsiktig gjeld		18 297 864	5 570
Sum gjeld		18 312 364	5 570



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 407 900	30 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		66 450 753	
Felleskostnader TSI Drift AS		2 722 069	
Sum inntekter	2	69 172 822	
Kostnader			
Kjøp av tjenester TRI Drift AS		2 690 078	
Lønnskostnad	3	2 326 911	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	24 899 644	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	65 507 464	
Annen driftskostnad	3,5	21 498 240	
Sum kostnader		116 922 337	
Driftsresultat		-47 749 515	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 396	
Sum finansinntekter		143 396	
Annen rentekostnad		34 235 159	
Annen finanskostnad		5 452 598	
Sum finanskostnader		39 687 757	
Netto finans		-39 544 361	
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 293 876	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-11 096 187	
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-76 197 689	0
Årsresultat		-76 197 689	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-76 197 690	
Sum overføringer og disponeringer		-76 197 690	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill	4	2 037 000	
Sum immaterielle eiendeler		2 037 000	
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	4, 8	1 843 482 993	
Tomt	4,8	273 645 072	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4,8	40 593 183	
Sum varige driftsmidler		2 157 721 248	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	0	
Lån til foretak i samme konsern		0	
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	
Andre fordringer		13 919 976	
Sum finansielle anleggsmidler		13 922 976	
Sum anleggsmidler		2 173 681 224	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 358 939	
Andre fordringer		13 309 975	
Sum fordringer	8	16 668 914	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	81 222 222	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 222 222	
Sum omløpsmidler		97 891 136	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		2 271 572 360	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 114 884	
Overkurs		899 875 966	
Sum innskutt egenkapital		908 990 850	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		95 022 272	
Sum opptjent egenkapital		-95 022 272	
Sum egenkapital		813 968 578	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 997 815	
Sum avsetninger for forpliktelser		5 997 815	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 141 750 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8	89 800	
Sum annen langsiktig gjeld		1 141 839 800	
Sum langsiktig gjeld		1 147 837 615	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	285 838 425	
Leverandørgjeld		6 877 900	
Betalbar skatt	6	5 909	
Skyldige offentlige avgifter		695 614	
Kortsiktig konserngjeld		0	
Annen kortsiktig gjeld		16 348 319	
Sum kortsiktig gjeld		309 766 167	
Sum gjeld		1 457 603 782	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 271 572 360	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381300

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Thomas Haneborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar		2 197 737	0
Sum inntekter	2	2 197 737	0
Kostnader			
Lønnskostnad	3	2 275 567	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	8 644	0
Annen driftskostnad	3,5	5 063 918	5 570
Sum kostnader		7 348 129	5 570
Driftsresultat		-5 150 392	-5 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		6 549 870	0
Annen renteinntekt		17 443 444	0
Sum finansinntekter		23 993 314	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		31 262 780	0
Annen finanskostnad		1 110 005	0
Sum finanskostnader		32 372 785	0
Netto finans		-8 379 471	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	3 359 881	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-16 889 744	-5 570
Årsresultat		-16 889 744	-5 570
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-16 889 744	
Sum overføringer og disponeringer		-16 889 744	



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	0
Goodwill		0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	239 872	0
Sum varige driftsmidler		239 872	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	886 955 837	0
Lån til foretak i samme konsern	8	1 805 095	0
Andre fordringer	8	47 785	0
Sum finansielle anleggsmidler		888 808 717	0
Sum anleggsmidler		889 048 589	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 094 599	0
Andre fordringer		213 591	0
Konsernfordringer		6 549 870	0
Sum fordringer	8	8 858 060	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	12 501 251	30 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 501 251	30 000
Sum omløpsmidler		21 359 311	30 000
SUM EIENDELER		910 407 900	30 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 114 884	30 000
Overkurs		899 875 966	0
Sum innskutt egenkapital		908 990 850	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 895 314	5 570
Sum opptjent egenkapital		-16 895 314	-5 570
Sum egenkapital	7	892 095 536	24 430
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	14 500	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		14 500	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	8	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		14 500	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		0	0
Leverandørgjeld		625 163	5 570
Betalbar skatt	6	0	0
Skyldige offentlige avgifter		54 290	0
Kortsiktig konserngjeld		15 206 277	0
Annen kortsiktig gjeld		2 412 134	0
Sum kortsiktig gjeld		18 297 864	5 570
Sum gjeld		18 312 364	5 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		910 407 900	30 000



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		66 450 753	
Felleskostnader TSI Drift AS		2 722 069	
Sum inntekter	2	69 172 822	
Kostnader			
Kjøp av tjenester TRI Drift AS		2 690 078	
Lønnskostnad	3	2 326 911	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	24 899 644	
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	65 507 464	
Annen driftskostnad	3,5	21 498 240	
Sum kostnader		116 922 337	
Driftsresultat		-47 749 515	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 396	
Sum finansinntekter		143 396	
Annen rentekostnad		34 235 159	
Annen finanskostnad		5 452 598	
Sum finanskostnader		39 687 757	
Netto finans		-39 544 361	
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 293 876	0
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-11 096 187	
Ordinært resultat etter skattekostnad	7	-76 197 689	0
Årsresultat		-76 197 689	0
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-76 197 690	
Sum overføringer og disponeringer		-76 197 690	



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	0	
Goodwill	4	2 037 000	
Sum immaterielle eiendeler		2 037 000	
Varige driftsmidler			
Bygninger og anlegg	4, 8	1 843 482 993	
Tomt	4, 8	273 645 072	
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4, 8	40 593 183	
Sum varige driftsmidler		2 157 721 248	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap 9		0	
Lån til foretak i samme konsern		0	
Investeringer i aksjer og andeler		3 000	
Andre fordringer		13 919 976	
Sum finansielle anleggsmidler		13 922 976	
Sum anleggsmidler		2 173 681 224	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 358 939	
Andre fordringer		13 309 975	
Sum fordringer	8	16 668 914	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	81 222 222	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		81 222 222	
Sum omløpsmidler		97 891 136	0
SUM EIENDELER		2 271 572 360	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11	9 114 884	
Overkurs		899 875 966	
Sum innskutt egenkapital		908 990 850	
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		95 022 272	
Sum opptjent egenkapital		-95 022 272	
Sum egenkapital		813 968 578	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	5 997 815	
Sum avsetninger for forpliktelses		5 997 815	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	1 141 750 000	
Øvrig langsiktig gjeld	8	89 800	
Sum annen langsiktig gjeld		1 141 839 800	
Sum langsiktig gjeld		1 147 837 615	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	8	285 838 425	
Betalbar skatt	6	6 877 900	
Skyldige offentlige avgifter		5 909	
Kortsiktig konserngjeld		695 614	
Annen kortsiktig gjeld		0	
Sum kortsiktig gjeld		16 348 319	
Sum gjeld		309 766 167	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 271 572 360	0



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Organisasjonsnr: 828 440 942
POLARIS EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



POLARIS 7
L EIENDOM

Årsberetning 2022

11. APRIL 2023

 SyTWbEVM2-Syff-ENz3



POLARIS 7
L EIENDOM

Årsberetning 2022

INNHOOLD

NORD-NORSK, AMBISIØS, ANSVARLIG, VENNLIG OG RAUS.....	3
POLARIS EIENDOM	4
Resultat- og balanseregnskap	5
Finansiell risiko	6
Markedsrisiko	6
Kredittrisiko.....	6
Likviditetsrisiko	6
Redegjørelse for konsernregnskapet	6
Personal og selskapsstyring	7
Ansvar og bærekraft.....	7
Utsiktene fremover	8
Resultatregnskap 2022	10
Balanse.....	11
Kontantstrømoppstilling	13
Noter 2022.....	14

NORD-NORSK, AMBISIØS, ANSVARLIG, VENNLIG OG RAUS

De siste ti årene har verdiskapningen i nord vært mer vekstkraftig enn i resten av landet (Kunnskapsbanken, 2022). Nord-norsk industri og næringsliv står i en rivende utvikling – og kommer til å eskalere ytterligere; basert på Nord-Norges naturgitte fortrinn og muligens også på bakgrunn av geopolitikk og endret sikkerhetssituasjon. Det finnes mye kapital og kompetanse i landsdelen – mer kommer til å tiltrekkes.

Etter en periode med sammenhengende folkevekst i Nord-Norge fra 2008, snudde utviklingen i 2019 (Kunnskapsbanken, 2022). Sterk næringsvekst kombinert med nedgang i antall innbyggere bidrar til at det er mangel på arbeidskraft og de nordnorske fylkene har, sammen med Møre og Romsdal, det strammeste arbeidsmarkedet.

Sterke byer er et viktig verktøy for å beholde og tiltrekke innbyggere i Nord-Norge (NOU 2020:

15) og nord-norske byer har et potensiale for by- og sentrumsutvikling til å bli mye mer attraktive for de som bor, jobber og besøker byene – urbaniseringen kommer til å fortsette.

Med dette som bakteppe ble Polaris Eiendom AS etablert – for å skape en landsdelsdekkende, profesjonell eiendomsaktør innenfor segmentet næringseiendom. Polaris Eiendom har tatt visjonen:

Polaris Eiendom skal utvikle nord-norske bysentra til å bli Norges mest attraktive.

Polaris Eiendom skal, i samarbeid med lokale krefter, tilby våre leietakere og lokalsamfunnene Norges mest bærekraftige og attraktive bygninger og byrom. Vår utvikling skal baseres på og være en forsterker av den lokale, nord-norske identitet.



POLARIS EIENDOM

Polaris Eiendoms primære virksomhet skal være utleie av eiendom, forvaltningstjenester og investeringsvirksomhet. Polaris Eiendom AS skal være et nordnorsk eiendomsselskap med hovedfokus på sentrumseiendom i de største byene i Nord-Norge. Per 31.12.2022 består Selskapets portefølje av 25 eiendommer beliggende i sentrum i byene Bodø, Tromsø, Narvik og Sortland.

Polaris Eiendom AS er morselskap i Polaris Eiendom konsernet. Morselskapet eier samtlige aksjer i datterselskapene Polaris Midco AS, Polaris Eiendom Bodø AS, Polaris Eiendom Narvik AS og Polaris Tromsø AS. Polaris Eiendom AS ble nystiftet i 2022 gjennom en transaksjon med kjøp av eiendomsselskaper med eiendommer til en total verdi på 2,3 mrd kroner.

Polaris Eiendom
AS

Transaksjonen ble finansiert gjennom en emisjon på 915 MNOK og bank/obligasjonsfinansiering på

1,4 mrd kroner. Polaris Eiendom har etablert administrasjon i Tromsø med Rolf Thorsen som administrerende direktør. Polaris Eiendom AS har 220 aksjonærer per 31.12.2022.

Virksomheten, driften og konsernets finansiering ligger nede i eierstrukturen. Morselskapet har således ikke egne driftsinntekter fra kjernevirksomheten, men fakturerer konsernselskapene og mottar konsernbidrag.

Konsernet skal kjøpe, eie, forvalte og utvikle kvalitetseiendommer, og skape verdier for samfunnet, kunder, leietakere og sine eiere.

Selskapet har i 2022 etablert en organisasjon med selvstendig styre og ledelse og overtatt initiell eiendomsportefølje. Styret og administrasjonen har i 2022 hatt fokus på optimalisering av drift- og eiendomsforvaltningen samt igangsetting av arbeidet som skal gi grunnlag for å sikre videre vekst og god verdiutvikling og utdelingskapasitet.



Konsernets samlede driftsinntekter i 2022 ble MNOK 69,17 og driftsresultatet endte på MNOK -47,75. For morselskapet var samlede driftsinntekter i 2022 MNOK 2,20 og driftsresultatet endte på MNOK -5,15.

Ordinært resultat før skattekostnad endte for konsernet på MNOK -87,29. Årsresultatet etter skatt ble MNOK -76,2. Det negative resultatet skyldes i hovedsak 2 forhold – nedskrivning av eiendom samt kostnader knyttet til etablering av konsernet.

Ordinært resultat før skattekostnad for morselskapet endte på MNOK -13,53 med et årsresultat etter skatt på MNOK -16,89.

Gjennom 2022 har det generelt vært en økende markedsyield og et litt avventende eiendomsmarked, spesielt mot slutten av året. Økende yield kompenseres til en viss grad av indeksreguleringer av leieavtaler. Våre verddivurderinger av konsernets eiendommer per 31.12.2022 er på bakgrunn av dette redusert med MNOK 1,17 (netto) fra etableringen av konsernet. Regnskapet for konsernet er likevel belastet med nedskrivning på eiendom med MNOK 65,51, som knytter seg til de eiendommene med verdifall.

Dette er knyttet til nedskrivning av enkelte eiendommer og gir ikke et korrekt bilde av verddivurderingen for hele porteføljen da enkelte eiendommer har en høyere markedsverdi enn bokført verdi. Det vurderes derfor å være merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Per 31.12.22 foreligger det nedskrivning av aksjer med MNOK 31,26 i morselskapet, som skyldes verdiendring for enkelte eiendommer i konsernet per 31.12.22. Dette medfører nedskrivning av aksjer i datterselskap i morselskapet.

Kostnader knyttet til etablering av selskapene er utgiftsført for den delen som er knyttet direkte til etableringen av selskapene,. Kostnader til etablering av låneavtaler er aktivert og avskrives over løpetiden til avtalene.

Totalkapitalen per 31.12.22 var MNOK 2 271 for konsernet og MNOK 910 for morselskapet. Egenkapitalen pr 31.12.22 var MNOK 813 i konsernet og MNOK 892 i morselskapet, som gir en egenkapitalprosent på 36% i konsernet og 98% i morselskapet.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 5,6 i konsernet og MNOK 27,9 i morselskapet. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var kr -2 250 261 356 i konsernet og -918 218 617 i morselskapet, som skyldes i hovedtrekk etablering av konsernet med eiendom og kjøp av aksjer i datterselskap. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var kr 2 325 787 422 i konsernet og kr 902 786 643 i morselskapet, som skyldes i hovedtrekk opptak av gjeld og egenkapital. Likviditeten per 31.12.22 var i konsernet MNOK 81,2 og i morselskapet MNOK 12,5. Konsernets og morselskapets likviditet er funnet forsvarlig per 31.12.22.



Etterspørselen etter eiendom som aktivaklasse har vært god. Videre utvikling av eiendomsverdier i konsernet er i vesentlig grad påvirket av utviklingen i utleieinntekter og drifts- og forvaltningskostnader, og fremtidig renteutvikling, i tillegg til den generelle økonomiske utviklingen. Det vurderes også å være et betydelig utviklingspotensial i konsernets eiendomsmasse.

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

Konsernet ble etablert med en belåning på ca 60% for bankfinansieringen og 65% for obligasjonsfinansieringen. Administrasjonen har lagt stor vekt på å utvikle relasjon til bankene, og kredittrisikoen i konsernet vurderes som lav.

Konsernet har finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 20 prosent innen et år, 11 prosent innen to år, og resterende

69 prosent av porteføljen innen 3 år. Cirka 16 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjenværende løpetid på cirka 2,5 år

Administrasjonen har jobbet målrettet med å utvikle relasjon til eksisterende og nye bankforbindelser, og styret har i Q1 2023 vedtatt en finanspolicy for konsernet.

Med likvidtetsrisiko menes risiko knyttet til konsernets evne til å betjene løpende forpliktelser og gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. I tillegg skal konsernet ha en fornuftig likviditet til å møte uforutsette forpliktelser. Likviditetsrisikoen reduseres ved å ha en stabil kontantstrøm fra husleieinnbetalinger, moderat belåningsgrad og ha tilgjengelige likviditetsreserver.

Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og det har ikke vært etablert trekkrettigheter hos finansinstitusjoner, men styret vil vurdere behovet for dette løpende. Likviditetsrisikoen vurderes som lav.

Konsernregnskapet for 2022 for Polaris Eiendom AS er avlagt i samsvar med god norsk regnskapsskikk (NGAAP). Styret mener at årsregnskapet gir rettvise bilde av selskapets stilling. Konsernets resultat og finansielle stilling er påvirket av at selskapet ble etablert i 2022 og at det derfor kun er et halvt års drift. Styrets

vurdering er likevel at konsernets økonomiske og finansielle stilling er god og at konsernet står godt rustet til å møte fremtidens krav og utfordringer.

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



Konsernet har i alt to ansatte, der begge er ansatt i morselskapet Polaris Eiendom AS. Daglig leder i Polaris Eiendom er innleid. Driften av datterselskaper er i stor grad organisert ved bruk av underleverandører. Polaris Eiendom driver ingen forsknings – eller utviklingsaktiviteter.

De to ansatte er begge menn. Ledergruppen i Polaris Eiendom har bestått av administrerende direktør Rolf Thorsen, CFO Tor-Andre Grenersen og COO Ben-Ruben Heimstad. Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i selskapet.

I 2022, selskapets første seks måneder, har fokus vært på oppstart og etablering. I 2023 vil det bli økt mulighet for fokus også på mangfolds- og inkluderingsaktiviteter, slik at disse tema får større fokus og plass i neste årsberetning.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Det er ikke registret sykefravær i 2022.

Styret i Polaris Eiendom har fra ekstraordinær generalforsamling 25. august 2022 bestått av styreleder Thomas Reppe Wetting og styremedlemmene Kjetil Strand, Christin Pedersen, Mats Sæverud og Øystein Moe. Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige personlige erstatningsansvar overfor selskapet og tredjepersoner.

Styret i selskapet har for tiden et kvinnelig og fire mannlige medlemmer. Det er vedtatt styreinstruks og styret vil foreta egenevaluering årlig.

Bærekraft er blitt et sentralt tema i alle deler av samfunnslivet, og spesielt de senere årene har området fått økt oppmerksomhet både politisk og i det offentlige ordskiftet. ESG (Environment, Social, Governance) inngår i vår forståelse av bærekraft og er innarbeidet som en integrert del av virksomhetens strategi.

Det er en ambisjon at bærekraftsarbeidet skal styrke konkurranseevnen til Polaris Eiendom og strategien vil derfor videreutvikles og konkretiseres ytterligere i 2023., og det vil settes konkrete mål for dette området.

Polaris Eiendom har i 2022 startet arbeidet med å kartlegge energiforbruk for våre eiendommer med tydelig mål om å redusere forbruket. Det er videre igangsatt BREEAM-sertifisering av 1 eiendom, og kartlegging av potensial for ytterligere 3 eiendommer.

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

Polaris Eiendom konsern er omfattet av Åpenhetsloven. Styret har gjennomført aktsomhetsvurdering som vil offentliggjøres på selskapets hjemmeside innen fristen 30.06.23.



Konsernet ble etablert i 2022 med en veldiversifisert eiendomsportefølje og diversifisert leietakermikks der gjenværende løpetid på leiekontrakter er cirka 6,1 år per 31.12.2022. I grunnlaget for etableringen av selskapet ble det lagt til grunn at selskapet skal vokse videre gjennom ytterligere strategiske eiendomskjøp, boligutvikling og realisasjon av utviklingspotensial i porteføljen. Dette vil gi selskapet en posisjon som Nord-Norges eneste privateide næringsseiendomsaktør som i stor skala opererer på tvers av landsdelen.

Styret og administrasjonen har fra etableringen jobbet målrettet for å kartlegge eiendommer som kan komplettere og øke verdien på eksisterende portefølje. Fokus har vært på eiendommer med gode og attraktive leiekontrakter eller strategiske beliggenhet som gjør at de har en innvannende effekt. Dette har ført til konkret dialog om mulig kjøp av flere sentrale eiendommer/ porteføljer av eiendommer i nord-norske byer. Styret har en reell forhåpning om at en eller flere av disse kan konkretiseres i løpet av 2023. Kjøp av eiendommer vil kreve ytterligere kapitalisering av selskapet, og det er derfor igangsatt planer om kapitalinnhenting i løpet av 2023.

Polaris Eiendom har som visjon å utvikle nord-norske bysentra til å bli Norges mest attraktive. Som et ledd i arbeidet mot dette målet er det innledet er samarbeid med A-lab arkitekter for å utvikle en bygulvstrategi som skal gi føringer for hvilke kvaliteter som skal etterstrebes i utviklingen av bygulvet i byene der Polaris Eiendom eier sentrumseiendommer. Bygulvet omfatter både arealet i 1. etasjene og de tilstøtende gate- og byrom. Bygulvstrategien skal bidra til å skape attraktivitet for alle

målgruppene; de som skal jobbe og bo i byen, og de som besøker nord-norske bysentra. Utvikling av en bygulvstrategi for hele bysentrum er både kostnads- og arbeidskrevende, og et viktig suksesskriterie for å kunne realisere dette er derfor samarbeid. Polaris Eiendom har tatt initiativ til samarbeid med kommuner og sentrale private eiendomsaktører med mål om å jobbe frem bygulvstrategi.

Administrasjonen i Polaris Eiendom har fra etableringen hatt sterkt fokus på å optimalisere drift- og eiendomsforvaltning i Polaris Eiendom. Dette arbeidet pågår fortsatt og vil ha svært høyt fokus også i 2023. Videre vil reforhandling av lån/fremmedkapital ha høyt fokus – både med mål om avdragsfrihet, bedre marginer og lengre løpetider.

Polaris Eiendom ble etablert med en målsetting om å kunne skape en stabil og robust utdelingskapasitet. Eiendomsverdiutvikling og god kontantstrøm er de mest sentrale driverne for dette og vil være de viktigste parametre ledelsen og styret vil bruke for oppfølging av selskapet.

Selskapets soliditet og kontantstrømsituasjon er slik at styret kommer til å innstille til selskapets generalforsamling å vedta et tilleggsutbytte våren 2023 på 0,40 kroner / aksje.

Polaris Eiendom er etablert med et solid økonomisk fundament, en eiendomsportefølje med god kvalitet, og en dyktig og erfaren ledelse. Selskapet ser mange spennende muligheter for vekst og verdiutvikling i Nord-Norge i årene fremover, og har som ambisjon om være en viktig og sentral aktør i det nord-norske eiendomsmarkedet i årene fremover.



POLARIS 7
L EIENDOM

Tromsø, 11.april 2023

Thomas Reppe Wetting Styrets
leder

Rolf Thorsen
Daglig leder

Øystein Moe.
Styremedlem

Kjetil Strand
Styremedlem

Mats Alexander Sæverud
Styremedlem

Christin Pedersen
Styremedlem

POLARIS
L EIENDOM

Morselskapet			Konsernet		
31.12.2021	31.12.2022	Note	Resultatregnskap	Note	31.12.2022
Driftsinntekter og driftskostnader:					
Driftsinntekter:					
0	0		Leieinntekter		66 450 753
0	2 197 737		Forvaltningshonorar		0
0	0		Felleskostnader TSI Drift AS		2 722 069
<u>0</u>	<u>2 197 737</u>	2	Sum driftsinntekter	2	<u>69 172 821</u>
Driftskostnader:					
0	2 275 567	3	Kjøp av tjenester TSI Drift AS		2 690 078
0	8 644	4	Lønnskostnader	3	2 326 911
0	0	4	Avskrivning på varig driftsmiddel	4	24 899 644
0	0		Nedskrivning på varig driftsmiddel	4	65 507 464
5 570	5 063 918	3, 5	Annen driftskostnad	3, 5	21 498 240
<u>5 570</u>	<u>7 348 129</u>		Sum driftskostnader		<u>116 922 337</u>
<u>-5 570</u>	<u>-5 150 392</u>		Driftsresultat		<u>-47 749 516</u>
Finansinntekter og finanskostnader:					
0	6 549 870		Inntekt fra datterselskap og tilknyttet selskap		0
0	0		Aksjeutbytte andre selskaper		0
0	17 443 444		Annen renteinntekt		143 396
0	0		Gevinst ved salg av aksjer		0
0	0		Annen rentekostnad		-34 235 159
0	-31 262 780		Nedskrivning finansielle anleggsmidler		0
0	-1 110 005		Annen finanskostnad		-5 452 598
<u>0</u>	<u>-8 379 471</u>		Netto finansposter		<u>-39 544 361</u>
<u>-5 570</u>	<u>-13 529 863</u>		Resultat før skattekostnad		<u>-87 293 877</u>
0	-3 359 881	6	Skattekostnad	6	11 096 187
<u>-5 570</u>	<u>-16 889 744</u>	7	Resultat etter skatt	7	<u>-76 197 690</u>
			Herav majoritetens andel		-76 197 690

POLARIS 7
L EIENDOM

Morselskapet			Konsernet		
31.12.2021	31.12.2022	Note	Balanse	Note	31.12.2022
			Eiendeler		
			Anleggsmidler		
			Immaterielle eiendeler		
0	0	6	Utsatt skattefordel	6	0
0	0		Goodwill	4	2 037 000
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>2 037 000</u>
			Varige driftsmidler		
0	0		Bygninger og anlegg	4, 8	1 843 482 993
0	0		Tomt	4, 8	273 645 072
0	239 872	4	Driftsløsøre m.v.	4, 8	40 593 183
<u>0</u>	<u>239 872</u>		Sum varige driftsmidler		<u>2 157 721 248</u>
			Finansielle anleggsmidler		
0	886 955 837	9	Aksjer i datterselskap	9	0
0	1 805 095	8	Fordring på konsernselskap		0
0	0		Aksjer og andeler		3 000
0	47 785	8	Andre fordringer	8	13 919 975
<u>0</u>	<u>888 808 717</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>13 922 975</u>
<u>0</u>	<u>889 048 589</u>		Sum anleggsmidler		<u>2 173 681 224</u>
			Omløpsmidler		
			Fordringer		
0	2 094 599		Kundefordringer		3 358 939
0	6 549 870		Andre kortsiktige fordringer konsern		0
0	213 591		Andre fordringer		13 309 976
<u>0</u>	<u>8 858 061</u>	8	Sum fordringer	8	<u>16 668 915</u>
30 000	12 501 250	10	Bankinnskudd	10	81 222 222
<u>30 000</u>	<u>21 359 310</u>		Sum omløpsmidler		<u>97 891 137</u>
<u>30 000</u>	<u>910 407 900</u>		Sum eiendeler		<u>2 271 572 360</u>

POLARIS 7
L EIENDOM

Morselskapet		Konsernet	
31.12.2021	31.12.2022	Balanse	31.12.2022
		Egenkapital og gjeld	
		<i>Egenkapital</i>	
		<i>Innskutt egenkapital</i>	
30 000	9 114 884	11 Aksjekapital	11 9 114 884
0	899 875 966	Overkurs	899 875 966
<u>30 000</u>	<u>908 990 850</u>	Sum innskutt egenkapital	<u>908 990 850</u>
		<i>Opptjent egenkapital</i>	
-5 570	-16 895 314	Udekket tap	-95 022 272
<u>-5 570</u>	<u>-16 895 314</u>	Sum opptjent egenkapital	<u>-95 022 272</u>
0	0	Minoritet	0
<u>24 430</u>	<u>892 095 536</u>	7 Sum egenkapital	7 <u>813 968 578</u>
		<i>Gjeld</i>	
		<i>Avsetning for forpliktelser</i>	
0	14 500	6 Utsatt skatt	6 5 997 815
<u>0</u>	<u>14 500</u>	Sum avsetning for forpliktelser	<u>5 997 815</u>
		<i>Annen langsiktig gjeld</i>	
0	0	8 Gjeld til kredittinstitusjoner	8 1 141 750 000
0	0	8 Øvrig langsiktig gjeld	8 89 800
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum langsiktig gjeld	<u>1 141 839 800</u>
		<i>Kortsiktig gjeld</i>	
5 570	625 163	Leverandørgjeld	6 877 900
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	8 285 838 425
0	0	6 Betalbar skatt	6 5 909
0	54 290	Skyldig offentlige avgifter	695 614
0	15 206 277	Gjeld til konsernselskaper	0
0	2 412 134	Annen kortsiktig gjeld	16 348 318
<u>5 570</u>	<u>18 297 864</u>	Sum kortsiktig gjeld	<u>309 766 166</u>
<u>5 570</u>	<u>18 312 364</u>	Sum gjeld	<u>1 457 603 781</u>
<u>30 000</u>	<u>910 407 900</u>	Sum egenkapital og gjeld	<u>2 271 572 360</u>

Tromsø, 11. april 2023

Thomas Reppe Wetting
StyrelederRolf Bernt Thorsen
Daglig lederØystein Moe
StyremedlemKjetil Strand
StyremedlemMats Alexander Sæverud
StyremedlemChristin Pedersen
Styremedlem



Kontantstrømpoppstilling

Morselskap		Konsem	
			2022
2021	2022		
(5 570)	(13 529 863)		(87 293 877)
0	8 466		24 902 644
0	31 262 780		65 507 464
0	(2 094 599)		(3 358 919)
5 570	619 593		6 877 900
0	11 636 848		(1 058 057)
0	27 903 226		5 666 156
0	248 516		(2 250 258 356)
0	(918 218 617)		0
0	0		0
0	0		(3 000)
0	(918 218 617)		(2 250 261 356)
0	2 198 543		288 876 747
0	(6 549 870)		0
0	(1 805 095)		0
30 000	908 990 850		908 990 850
0	(47 785)		1 127 919 825
30 000	902 786 643		2 325 787 422
30 000	12 471 251		81 192 221
0	30 000		30 000
30 000	12 501 250		81 222 222



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

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

Forvaltningshonorar

Tjenester inntektsføres etter hvert som tjenesten leveres/utføres.

Finansinntekter

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Valuta

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

Skatt

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

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

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

Utsatt skatt beregnes med nominell verdi.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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



Note 1 Regnskapsprinsipper forts.

Varige driftsmidler

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

Bruk av estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

Konsolideringsprinsipper

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

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

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på mors anskaffelseskost.

Anskaffelseskost tilordnes virkelig verdi av identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppløpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over det som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppløpstransaksjonen. Merverdier avskrives over de kjøpte eiendelens forventede levetid.

Skatt ved konserndannelse ved oppløp nettoføres med tilhørende merverdier.

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



POLARIS 7
L EIENDOM

Note 2 Salgsinntekter

	Morselskap		Konsern
	2022	2021	
Pr. virksomhetsområde			2022
Leieinntekter	0	0	66 450 753
Forvaltningshonorar	2 197 737	0	0
Annen driftsinntekt	0	0	2 722 069
Sum	<u>2 197 737</u>	<u>0</u>	<u>69 172 821</u>
Pr. geografisk marked			
Norge	2 197 737	0	69 172 821
Sum	<u>2 197 737</u>	<u>0</u>	<u>69 172 821</u>

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

	Morselskap		Konsern
	2022	2021	
Lønnskostnader			2022
Lønninger	1 857 734	0	1 857 734
Arbeidsgiveravgift	171 261	0	171 261
Pensjonskostnader	89 729	0	89 729
Styrehonorar	80 000	0	131 344
Andre ytelser	76 843	0	76 843
Sum	<u>2 275 567</u>	<u>0</u>	<u>2 326 911</u>
Årsverk	0,75		0,75

Ytelser til ansatte og ledende personer

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsbilletse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsbilletser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Obligatorisk tjenestepensjon

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

	Morselskap	Konsern
Godtgjørelse til revisor		
Lovpålagt revisjon	18 636	221 729
Attestasjonstjenester	40 359	146 467
Andre tjenester	44 437	70 642
Sum honorar til revisor	<u>103 432</u>	<u>438 838</u>

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



Note 4 Varige driftsmidler

	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Morselskap		
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0
Tilgang kjøpte driftsmidler	248 516	248 516
Avgang solgte driftsmidler	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>248 516</u>	<u>248 516</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-8 644	-8 644
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>239 872</u>	<u>239 872</u>
Årets avskrivninger	8 644	8 644
Forventet økonomisk levetid	5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

	Bygninger og annen eiendom	Tomt	Inventar	Sum varige driftsmidler
Konsern				
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0	0	0
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	1 865 157 150	203 253 985	41 906 996	2 170 378 131
Tilgang kjøpte driftsmidler	71 573 393	10 391 087	0	81 964 480
Avgang ved salg selskaper i konsern	-4 214 255	0	0	-4 214 255
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>1 932 516 288</u>	<u>273 645 072</u>	<u>41 966 996</u>	<u>2 248 128 356</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-23 432 832	0	-1 373 813	-24 806 644
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	<u>-65 507 464</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-65 507 464</u>
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>1 843 575 993</u>	<u>273 645 072</u>	<u>40 593 183</u>	<u>2 157 814 248</u>
Årets avskrivninger	23 432 832	0	1 373 813	24 806 644
Årets nedskrivninger	65 507 464	0	0	65 507 464
Forventet økonomisk levetid	10-100 år	0	5-20 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Ingen	Lineær	

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

*I beløpet inngår *Anlegg under utførelse* med kr 1 048 739. Beløpet er ikke avskrevet i 2022, da prosjektene blir sluttført i 2023 eller senere.

Selskapets verddivurdering av alle eiendommene i konsernet er kr 2 310 332 953 per 31.12.22. Verddivurderingen til selskapet er uten eventuell skatterabatt.

	Goodwill	Sum goodwill
Konsern		
Anskaffelseskost pr. 01.01	0	0
Tilgang ved oppkjøp av selskaper/konserndannelse	2 778 408	2 778 408
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0
Avgang ved salg selskaper i konsern	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	<u>2 778 408</u>	<u>2 778 408</u>
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-741 408	-741 408
Balanseført verdi pr. 31.12	<u>2 037 000</u>	<u>2 037 000</u>
Årets avskrivninger	93 000	93 000
Forventet økonomisk levetid	30 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Note 5 Transaksjoner med nærstående parter

Det er ingen kjøp eller salg mellom selskapene i konsernet, men det foreligger forvaltningsinntekter i Polaris Eiendom AS med kr 2 197 737 vedrørende forvaltning av eiendommene i datterselskapene.

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

Daglig leder i Polaris Eiendom AS, Rolf Bernt Thorsen har i 2022 fakturert selskapet med kr 2 752 975 iht sin kontrakt med Polaris Eiendom AS.

Note 6 Skatt

	Morselskap		Konsern
	2022	2021	2022
Årets skattekostnad fordeler seg på:			
Betalbar skatt	3 345 381	0	5 909
Endring utsatt skatt	14 500	0	-11 102 066
Sum skattekostnad	3 359 881	0	-11 096 187
Beregning av årets skattegrunnlag:			
Resultat før skattekostnad	-13 529 863	-5 570	-71 368 226
Permanente forskjeller	22 257 751	0	19 178 765
Endring i midlertidige forskjeller	-65 911	0	-19 426 756
Motatt konsemsbidrag	6 549 870	0	0
Benyttet underskudd til fremføring	-5 570	0	-1 752 247
Avgitt konsemsbidrag	-15 206 277	0	0
Årets skattegrunnlag	0	-5 570	-73 368 464
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
Fordringer	0	0	-458 847
Gev/tapskonto	0	0	532 511
Anleggsmidler	65 911	0	160 208 260
Periodisering finansiering	0	0	13 168 475
Underskudd til fremføring	0	-5 570	-146 190 236
Sum	65 911	-5 570	27 260 163
Forskjeller som ikke inngår	0	5 570	0
Grunnlag balanseført	65 911	0	27 260 163
22 % utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	14 500	0	5 997 815

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

	Morselskap	Konsern
	2022	2022
22 % utsatt skatt/utsatt skattefordel		
22 % skatt av resultat før skatt	-2 976 570	-15 701 010
22 % av permanente forskjeller	6 337 677	4 604 823
Ikke balanseføring av utsatt skatt knyttet til underskudd	-1 225	0
Beregnet skattekostnad	3 359 881	-11 096 187
Effektiv skattesats	-25 %	16 %



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Morselskap				
Egenkapital pr. 01.01	30 000	0	-5 570	24 430
Årets resultat	0	0	-16 889 744	-16 889 744
Kapitalnedsettelse	-30 000	0	0	-30 000
Emisjon, gjeldskonvertering	5 424 538	537 029 312	0	542 453 850
Emisjon, kontantinskudd	3 690 345	365 344 155	0	369 034 500
Emisjonskostnader	0	-2 497 500	0	-2 497 500
Egenkapital pr. 31.12	<u>9 114 884</u>	<u>899 875 966</u>	<u>-16 895 314</u>	<u>892 095 536</u>

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Konsern				
Egenkapital pr. 01.01	30 000	0	-5 570	24 430
Årets resultat	0	0	-76 197 690	-76 197 690
Kapitalnedsettelse	-30 000	0	5 570	-24 430
Emisjon, gjeldskonvertering	5 424 538	537 029 312	0	542 453 850
Emisjon, kontantinskudd	3 690 345	365 344 155	0	369 034 500
Emisjon- og stiftelseskostnader	0	-2 497 500	-18 824 584	-21 322 084
Egenkapital pr. 31.12	<u>9 114 884</u>	<u>899 875 966</u>	<u>-95 022 272</u>	<u>813 968 578</u>

Note 8 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern
	2022	2021	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år			
Fordring på selskap i samme konsern	1 805 095	0	0
Periodisering av finansieringskostnader	0	0	13 168 475
Periodisering av leiefritak	0	0	613 715
Andre fordringer	47 785	0	137 785
Sum	<u>1 852 880</u>	<u>0</u>	<u>13 919 975</u>
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år			
Gjeld til kreditinstitusjoner	0	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0	89 800
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>89 800</u>
Pantstillelser			
Gjeld sikret ved pant	0	0	1 427 588 425
Konsernets pantsatt eiendeler;			
Bokført verdi av eiendommene			2 133 254 002
Fordringer			31 211 926
Bank			26 646 304

Konsernet har kortsiktig gjeld i datterselskapet Polaris Tromsø AS med kr 285 838 425 per 31.12.22. Gjelden forfaller til betaling i juli 2023. Gjelden skal refinansieres, men er pt. ikke gjennomført.

Aksjene og fordringer i Polaris Eiendom AS har selvskyldnerkausjon knyttet til eksternt gjeld i Polaris Tromsø AS.



POLARIS L EIENDOM

Note 9 Datterselskap

	Ervervet	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Polaris Midco AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	440 615 088	418 596 122
Polaris Eiendom Bode AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	130 254 529	130 254 529
Polaris Eiendom Narvik AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	135 219 006	135 219 006
Polaris Eiendom Tromsø AS	30.06.2022	Tromsø	100 %	212 129 997	202 886 181
Sum				918 218 617	886 955 837

	Resultat	Baldført egenkapital
Polaris Midco AS	-42 220 995	388 366 376
Polaris Eiendom Bode AS	15 293 586	77 914 547
Polaris Eiendom Narvik AS	-4 858 057	126 026 421
Polaris Eiendom Tromsø AS	-15 476 438	192 168 321

Selskaper med indirekte eierskap som er inkludert i konsernet

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

Note 10 Bankinnskudd

	Morselskap	Konsern
Bundne skattekredsmidler	153 005	153 005



Note 11 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital	Antall aksjer	Pålydende	Aksjekapital
Ordinære aksjer	91 148 835	0,10	9 114 883,50
Totalt aksjekapital per 31.12.22	91 148 835	0,10	9 114 883,50

Oversikt over de største aksjonærene pr 31.12.22:

	Ordinære aksjer	Totalt	Eierandel	Stemmerett
Cape Invest AS	9 296 830	9 296 830	10,20 %	10,20 %
Per Strand Eiendom AS	6 184 000	6 184 000	6,78 %	6,78 %
Triko AS	4 217 647	4 217 647	4,63 %	4,63 %
Breeze AS	2 853 000	2 853 000	3,13 %	3,13 %
LJM AS	2 760 000	2 760 000	3,03 %	3,03 %
Braa Invest AS	2 741 500	2 741 500	3,01 %	3,01 %
Nordpolen Holding AS	2 728 522	2 728 522	2,99 %	2,99 %
Tao Holding AS	2 273 360	2 273 360	2,49 %	2,49 %
Ola Rustad AS	2 237 982	2 237 982	2,46 %	2,46 %
Eyvind Holt AS	2 109 960	2 109 960	2,31 %	2,31 %
Sum		37 402 801	41,03 %	41,03 %
Øvrige (eierandel < 1,6%)		53 746 034	58,97 %	58,97 %
Totalt antall aksjer		91 148 835	100 %	100 %

Styremedlem Christin Pedersen eier indirekte 4,35% av selskapet gjennom sine aksjer i Cape Invest AS og styremedlem Kjetil Strand eier indirekte 2,14% gjennom sine aksjer i Per Strand Eiendom AS.

Note 12 Finansiell markedsrisiko

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

Renterisiko

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

Valutarisiko

Selskapet og konsernet er ikke eksponert for valuta.



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.04.2023 10:15

SENT BY OWNER:
Nils Årbu - 12.04.2023 15:24

DOCUMENT ID:
Syyf-ENZ3

ENVELOPE ID:
SyTWbEVM2-Syyf-ENZ3

DOCUMENT NAME:
Årsberetning 2022 - Polaris Eiendom.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (OET)	METHOD	DETAILS
Mats Alexander Sæverud mats@triko.no	Signed	12.04.2023 16:33	Email	IP: 51.175.182.124
	Authenticated	12.04.2023 16:33	Low	IP: 51.175.182.124
Thomas Reppe Wetting t.wetting@selmer.no	Signed	12.04.2023 17:19	Email	IP: 51.175.103.213
	Authenticated	12.04.2023 17:19	Low	IP: 51.175.103.213
Rolf Bernt Thorsen rolf@polariseiendom.no	Signed	12.04.2023 17:32	Email	IP: 62.92.61.54
	Authenticated	12.04.2023 17:31	Low	IP: 62.92.61.54
Christin Pedersen cp@jordlaks.no	Signed	12.04.2023 20:31	Email	IP: 83.243.238.92
	Authenticated	12.04.2023 20:31	Low	IP: 83.243.238.92
Øystein Moe oystein.moe@wideroe.no	Signed	12.04.2023 21:41	Email	IP: 178.16.75.116
	Authenticated	12.04.2023 21:40	Low	IP: 178.16.75.116
Kjetil Strand kjetil@ps-eiendom.no	Signed	13.04.2023 10:15	Email	IP: 85.252.50.254
	Authenticated	13.04.2023 10:14	Low	IP: 85.252.50.254

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed



Til generalforsamlingen i Polaris Eiendom AS

RSM Norge AS

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

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Polaris Eiendom AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 16 889 744 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 76 197 690 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s a member of Den norske Revisorforening.

Pemmo document key: M1ZUT-IFXL5-P3MIK-2TNXY-PDZPJ-XQG3



Revisors beretning 2022 for Polaris Eiendom AS

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. april 2023
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-14 12:19:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MTZUT-1FXLS-P3MIK-2TINX-PDZPJ-IXG3

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>