



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 062 436
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: INTRO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Grønnegata 65
9008 TROMSØ

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: Morten Walthinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2018

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, 05.10.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	44 720	2 320 026
Annen driftsinntekt		279 400	263 500
Sum inntekter		324 120	2 583 526
Kostnader			
Varekostnad		50 000	372 423
Annen driftskostnad	2	195 687	-115 129
Sum kostnader		245 687	257 294
Driftsresultat		78 433	2 326 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 600	838
Annen finansinntekt		71 752	149 703
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m	3	462 382	192 594
Sum finansinntekter		535 735	343 136
Annen rentekostnad		190 305	269 011
Sum finanskostnader		190 305	269 011
Netto finans		345 430	74 125
Ordinært resultat før skattekostnad		423 863	2 400 357
Skattekostnad på ordinært resultat	4		404 069
Ordinært resultat etter skattekostnad		423 863	1 996 288
Årsresultat		423 863	1 996 288
Årsresultat etter minoritetsinteresser		423 863	1 996 288
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		423 863	1 996 288
Sum overføringer og disponeringer		423 863	1 996 288



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse	5	12 956 444	11 851 630
Sum varer		12 956 444	11 851 630
Fordringer			
Kundefordringer		15 000	
Andre kortsiktige fordringer		1 477	71 477
Sum fordringer		16 477	71 477
Investeringer			
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	3,5	4 653 696	5 560 078
Sum investeringer		4 653 696	5 560 078
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		121 841	267 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 841	267 112
Sum omløpsmidler		17 748 458	17 750 297
SUM EIENDELER		17 748 458	17 750 297
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	6	100 000	100 000
Overkurs	6	105 657	105 657
Annen innskutt egenkapital	6	619 565	619 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Sum innskutt egenkapital		825 222	825 222
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	4 819 883	4 396 020
Sum opptjent egenkapital		4 819 883	4 396 020
Sum egenkapital		5 645 105	5 221 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		8 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		8 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		8 000 000	8 000 000
Sum langsiktig gjeld		8 000 000	8 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 186	17 119
Betalbar skatt	4		404 069
Annen kortsiktig gjeld	7	4 029 167	4 107 867
Sum kortsiktig gjeld		4 103 353	4 529 055
Sum gjeld		12 103 353	12 529 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 748 458	17 750 297



Intro Eiendom As

Noter 2017

Regnskapsprinsipper:

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

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 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

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.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.



Intro Eiendom As

Noter 2017

Note 1 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

Selskapets prosjekter blir behandlet i samsvar med løpende avregnings metode med fortjeneste, jfr NRS nr 2 om tilvirkningskontrakter.

Note 2 - Ansatte og revisor

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2017, og er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Ytelser til ledende personer og revisor

Styremedlemmer	0
Revisjonshonorar inkl. mva., som består av:	
Revisjon	43 750
Andre tjenester	0
Samlet honorar til revisor	43 750

Note 3 - Markedsbaserte aksjer

Selskapet bruker markedsverdi prinsippet ved vurderinger av investeringer i andre selskaper. Denne er lik ligningsverdien pr. 31/12-16.

	I år	I fjor
Balanseført verdi pr 31.12.	4 653 696	5 560 078

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	423 863
+ Permanente og andre forskjeller	-529 541
+ Endring i midlertidige forskjeller	0
= Inntekt	-105 678

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



Intro Eiendom As

Noter 2017

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2017	2016
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	105 678	0
= Grunnlag utsatt skattefordel	105 678	0
Utsatt skattefordel	24 305	0

Utsatt skattefordel er unnlatt balanseført, jfr. unntaksregel for små foretak.

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Pantsettelse	I år	I fjor
Gjeld sikret med pant	8 000 000	8 000 000
Pantsatte eiendeler:		
Varer (utviklingseiendom)	12 956 444	11 851 630
Fondsaktiver	4 653 696	5 560 077
Sum pantsatte eiendeler	17 610 140	17 411 707

Garantiansvar

Totalt garantiansvar pr. 31.12.2017 er kr 7 724 125.

Note 6 - Selskapskapital og aksjeeiere

Selskapet har 100 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 100 000.

Selskapets aksjeeiere er:

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Tromsø Eiendomsutvikling AS	50
W1 Prosjektsalg AS	50

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	100 000	105 657	5 015 585	5 221 242
+Fra årets resultat			423 863	423 863
Pr 31.12.	100 000	105 657	5 439 448	5 645 105



Intro Eiendom As

Noter 2017

Note 7 - Annen kortsiktig gjeld

Kr 4 029 167 av beløpet er gjeld til eiere.



STATSAUTORISERT REVISOR OLAFSEN AS

Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Intro Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2017

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Intro Eiendom AS'** årsregnskap som viser et overskudd på kr 423 863. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



Statsautorisert revisor Olafsen AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 11. juni 2018

Statsautorisert revisor Olafsen AS

Lill Hege Olafsen

Statsautorisert revisor