



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 645 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJELNAN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandvegen 90
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tom Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-6 800 230	-5 837 600
Varekostnad		6 753 875	5 849 591
Lønnskostnad	1	172 640	172 640
Annen driftskostnad		1 059 889	748 033
Sum kostnader		1 186 174	932 664
Driftsresultat		-1 186 174	-932 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		780	0
Sum finansinntekter		780	0
Annen rentekostnad		1 793	6
Sum finanskostnader		1 793	6
Netto finans		-1 013	-6
Resultat før skattekostnad		-1 187 186	-932 670
Skattekostnad	2, 3	-261 181	-205 187
Årsresultat		-926 005	-727 483
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-926 005	-154 407
Annen egenkapital		0	-573 076
Sum overføringer og disponeringer		-926 005	-727 483



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	304 614	43 433
Sum immaterielle eiendeler		304 614	43 433
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	8 780 200	9 888 849
Sum finansielle anleggsmidler		8 780 200	9 888 849
Sum anleggsmidler		9 084 814	9 932 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	109 507 246	102 707 016
Sum varer		109 507 246	102 707 016
Fordringer			
Kundefordringer		0	69 563
Andre kortsiktige fordringer		109 556	0
Sum fordringer		109 556	69 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum omløpsmidler		111 427 632	102 996 467
SUM EIENDELER		120 512 446	112 928 749



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 300 000	18 300 000
Overkurs	8	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 080 412	154 407
Sum opptjent egenkapital		-1 080 412	-154 407
Sum egenkapital		17 222 088	18 148 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 290 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Sum langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	40 415 968	40 255 345
Leverandørgjeld		84 390	1 025 311
Sum kortsiktig gjeld		40 500 358	41 280 656
Sum gjeld		103 290 358	94 780 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 512 446	112 928 749



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 672194

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 645 234
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKJELNAN UTBYGGING AS
Forretningsadresse: Strandvegen 90
9007 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tom Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 25.07.2024



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-6 800 230	-5 837 600
Varekostnad		6 753 875	5 849 591
Lønnskostnad	1	172 640	172 640
Annen driftskostnad		1 059 889	748 033
Sum kostnader		1 186 174	932 664
Driftsresultat		-1 186 174	-932 664
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		780	0
Sum finansinntekter		780	0
Annen rentekostnad		1 793	6
Sum finanskostnader		1 793	6
Netto finans		-1 013	-6
Resultat før skattekostnad		-1 187 186	-932 670
Skattekostnad	2, 3	-261 181	-205 187
Årsresultat		-926 005	-727 483
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-926 005	-154 407
Annen egenkapital		0	-573 076
Sum overføringer og disponeringer		-926 005	-727 483



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	304 614	43 433
Sum immaterielle eiendeler		304 614	43 433
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	8 780 200	9 888 849
Sum finansielle anleggsmidler		8 780 200	9 888 849
Sum anleggsmidler		9 084 814	9 932 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	109 507 246	102 707 016
Sum varer		109 507 246	102 707 016
Fordringer			
Kundefordringer		0	69 563
Andre kortsiktige fordringer		109 556	0
Sum fordringer		109 556	69 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum omløpsmidler		111 427 632	102 996 467
SUM EIENDELER		120 512 446	112 928 749
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 300 000	18 300 000



Overkurs	8	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 080 412	154 407
Sum opptjent egenkapital		-1 080 412	-154 407
Sum egenkapital		17 222 088	18 148 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 290 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Sum langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 6	40 415 968	40 255 345
Leverandørgjeld		84 390	1 025 311
Sum kortsiktig gjeld		40 500 358	41 280 656
Sum gjeld		103 290 358	94 780 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 512 446	112 928 749



Organisasjonsnr: 989 645 234
SKJELNAN UTBYGGING 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. 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. Varer (tomteområder) Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023. Fortsatt drift Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

1

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------	--------------	------------------



	160000.00	160000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12640.00	12640.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	172640.00	172640.00

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse utbetalt til styrets medlemmer i 2023 utgjør kr 160 000.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<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>

Note

4

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt
8780200.00



Mer om fordringer

Beløpet gjelder fordring justeringsrett merveriavgift overfor Tromsø Kommune vedrørende nedlagte kostnader VAO. Fordring gjøres opp med 1/10-del hvert år i 10 år. Det gjenstår 8/10-deler av fordring på opprinnelig kr 10 997 647.

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

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

6

Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
92915968.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
109507246.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkvitteres i takt med nedbetaling av gjeld. Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.23 med kr 10 290 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene.



Revisorkompaniet Tromsø

Til generalforsamlingen i Skjelnan Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skjelnan Utbygging AS som viser et underskudd på kr 926 005. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisorkompaniet Tromsø AS
Org.nr. 996 107 485 MVA

Adresse:
Sjølundvegen 7
9016 Tromsø

E-post
firmapost@revisorkompaniet.no

Web:
www.revisorkompaniet.no



Revisorkompaniet Tromsø

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 3. april 2024
Revisorkompaniet Tromsø AS


Ronald Seglsten
Statsautorisert revisor



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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.

Varer (tomteområder)

Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Penneo Dokumentnøkkel: V0000-ILLYI-ZB8TI-AN7E4-IXC07-DP6YK



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	12 640	12 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	172 640	172 640

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse utbetalt til styrets medlemmer i 2023 utgjør kr 160 000.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-261 181	-205 187
Skattekostnad	-261 181	-205 187
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-1 187 186	-932 670
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-5 737 992	-3 875 279
Skattepliktig inntekt	-6 925 178	-4 807 949

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	12 108 051	17 846 043	-5 737 992
Fremførbart underskudd	-12 305 474	-19 230 652	6 925 178
Netto forskjeller	-197 423	-1 384 609	1 187 186
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-197 423	-1 384 609	1 187 186
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-43 433	-304 614	261 181

Utsatt skattefordel balanseføres.

Note 4 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	8 780 200
---	-----------

Mer om fordringer

Beløpet gjelder fordring justeringsrett merverdiavgift overfor Tromsø Kommune vedrørende nedlagte kostnader VAO. Fordring gjøres opp med 1/10-del hvert år i 10 år. Det gjenstår 8/10-deler av fordring på opprinnelig kr 10 997 647.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 5 - Varer

Varelageret består av nedlagte kostnader ifbm erverv av tomteområder for utvikling og salg.

Spesifikasjon	2023	2022
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 1	53 946 867	49 491 363
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 2	55 560 379	53 215 653
Sum	109 507 246	102 707 016

Note 6 - 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	92 915 968
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	109 507 246
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkvikteres i takt med nedbetaling av gjeld.

Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.23 med kr 10 290 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	18 300	1 000	18 300 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
NT Eiendom AS	7 320	40,00	Ordinære
Troms Hus AS	7 320	40,00	Ordinære
Total Prosjekt AS	3 660	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	18 300	100	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	18 300 000	2 500	-154 407	18 148 093
Årsresultat	0	0	-926 005	-926 005
Egenkapital 31.12.2023	18 300 000	2 500	-1 080 412	17 222 088

Penneo Dokumentnøkkel: V0000-ILLYI-ZB8T-ANVE4-IXC07-DF6YK



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		6 800 230	5 837 600
Varekostnad		-6 753 875	-5 849 591
Lønnskostnad	1	-172 640	-172 640
Annen driftskostnad		-1 059 889	-748 033
Sum driftskostnader		-1 186 174	-932 664
Driftsresultat		-1 186 174	-932 664
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		780	0
Sum finansinntekter		780	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 793	-6
Sum finanskostnader		-1 793	-6
Netto finans		-1 013	-6
Resultat før skattekostnad		-1 187 186	-932 670
Skattekostnad	2, 3	261 181	205 187
Årsresultat		-926 005	-727 483
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-573 076
Udekket tap		-926 005	-154 407
Sum overføringer		-926 005	-727 483

Penneo Dokumentnøkkel: 3NWW1-MHZL-3JVB3-YOAZ-A8Q6Q-IGG73



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	304 614	43 433
Sum immaterielle eiendeler		304 614	43 433
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	8 780 200	9 888 849
Sum finansielle anleggsmidler		8 780 200	9 888 849
Sum anleggsmidler		9 084 814	9 932 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	109 507 246	102 707 016
Sum varer		109 507 246	102 707 016
Fordringer			
Kundefordringer		0	69 563
Andre kortsiktige fordringer		109 556	0
Sum fordringer		109 556	69 563
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum omløpsmidler		111 427 632	102 996 467
SUM EIENDELER		120 512 446	112 928 749

Penneo Dokumentnøkkel: 3NWW1-MHZL-3JVB3-YOAZ-A8Q6Q-IGG73



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 300 000	18 300 000
Overkurs	8	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 080 412	-154 407
Sum opptjent egenkapital		-1 080 412	-154 407
Sum egenkapital		17 222 088	18 148 093
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 290 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	40 415 968	40 255 345
Leverandørgjeld		84 390	1 025 311
Sum kortsiktig gjeld		40 500 358	41 280 656
Sum gjeld		103 290 358	94 780 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 512 446	112 928 749

Tromsø, 03.04.2024

Tom Jensen
styrets leder

Herbjørn Arnulf Nilssen
styremedlem

Kjell Halvard Nilsen
styremedlem

Tomas Norager Haugan
styremedlem

Tone Christin Nilsen
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 3NWW1-MHZL-3NV3-YOAZ-A8Q6Q-IGG73



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."

Tomas Norager Haugan

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2976720

IP: 195.1.xxx.xxx

2024-04-03 06:44:06 UTC



Tone Christin Nilsen

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-439567

IP: 88.84.xxx.xxx

2024-04-03 07:32:53 UTC



Kjell Halvard Nilsen

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: UN:NO-9578-5994-4-549534

IP: 88.84.xxx.xxx

2024-04-03 11:00:23 UTC



Tom Jensen

Styreleder

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: 9578-5999-4-1162675

IP: 85.165.xxx.xxx

2024-04-03 13:53:01 UTC



Herbjørn Arnulf Nilssen

Styremedlem

På vegne av: Skjelnan Utbygging AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2909766

IP: 193.69.xxx.xxx

2024-04-03 14:15:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3NWW1-MHZL-3NV3-YOAZ-A8Q6Q-IGG73

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>



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		6 800 230	5 837 600
Varekostnad		-6 753 875	-5 849 591
Lønnskostnad	1	-172 640	-172 640
Annen driftskostnad		-1 059 889	-748 033
Sum driftskostnader		-1 186 174	-932 664
Driftsresultat		-1 186 174	-932 664
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		780	0
Sum finansinntekter		780	0
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 793	-6
Sum finanskostnader		-1 793	-6
Netto finans		-1 013	-6
Resultat før skattekostnad		-1 187 186	-932 670
Skattekostnad	2, 3	261 181	205 187
Årsresultat		-926 005	-727 483
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-573 076
Udekket tap		-926 005	-154 407
Sum overføringer		-926 005	-727 483



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2, 3	304 614	43 433
Sum immaterielle eiendeler		304 614	43 433
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer	4	8 780 200	9 888 849
Sum finansielle anleggsmidler		8 780 200	9 888 849
Sum anleggsmidler		9 084 814	9 932 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	5, 6	109 507 246	102 707 016
Sum varer		109 507 246	102 707 016
Fordringer			
Kundefordringer		0	69 563
Andre kortsiktige fordringer		109 556	0
Sum fordringer		109 556	69 563
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 810 830	219 889
Sum omløpsmidler		111 427 632	102 996 467
SUM EIENDELER		120 512 446	112 928 749



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	18 300 000	18 300 000
Overkurs	8	2 500	2 500
Sum innskutt egenkapital		18 302 500	18 302 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	-1 080 412	-154 407
Sum opptjent egenkapital		-1 080 412	-154 407
Sum egenkapital		17 222 088	18 148 093
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	52 500 000	52 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	10 290 000	1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		62 790 000	53 500 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 6	40 415 968	40 255 345
Leverandørgjeld		84 390	1 025 311
Sum kortsiktig gjeld		40 500 358	41 280 656
Sum gjeld		103 290 358	94 780 656
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 512 446	112 928 749

Tromsø, 03.04.2024

Tom Jensen
styrets leder

Herbjørn Arnulf Nilssen
styremedlem

Kjell Halvard Nilsen
styremedlem

Tomas Norager Haugan
styremedlem

Tone Christin Nilsen
styremedlem



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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.

Varer (tomteområder)

Kostnader til opparbeidelse av tomter er presentert i balansen som varer under tilvirkning. Samlede kostnader for ikke solgte tomter per 31.12. er vurdert til anskaffelseskost/nedlagte kostnader. Dersom verdien av utbyggingskostnader vurderes til lavere enn anskaffelseskost, vil verdien nedskrives til virkelig verdi.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter herved at denne forutsetningen er til stede.

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	12 640	12 640
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	172 640	172 640

Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse utbetalt til styrets medlemmer i 2023 utgjør kr 160 000.

Note 2 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-261 181	-205 187
Skattekostnad	-261 181	-205 187

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-1 187 186	-932 670
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-5 737 992	-3 875 279
Skattepliktig inntekt	-6 925 178	-4 807 949

Note 3 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Omløpsmidler	12 108 051	17 846 043	-5 737 992
Fremførbart underskudd	-12 305 474	-19 230 652	6 925 178
Netto forskjeller	-197 423	-1 384 609	1 187 186

Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	-197 423	-1 384 609	1 187 186
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	-43 433	-304 614	261 181

Utsatt skattefordel balanseføres.

Note 4 - Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	8 780 200
---	-----------

Mer om fordringer

Beløpet gjelder fordring justeringsrett merverdiavgift overfor Tromsø Kommune vedrørende nedlagte kostnader VAO. Fordring gjøres opp med 1/10-del hvert år i 10 år. Det gjenstår 8/10-deler av fordring på opprinnelig kr 10 997 647.



SKJELNAN UTBYGGING AS
989 645 234

Note 5 - Varer

Varelageret består av nedlagte kostnader ifbm erverv av tomteområder for utvikling og salg.

Spesifikasjon	2023	2022
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 1	53 946 867	49 491 363
Nedlagte kostnader usolgte tomter byggetrinn 2	55 560 379	53 215 653
Sum	109 507 246	102 707 016

Note 6 - 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	92 915 968
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	109 507 246
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Mer om gjeld

I tillegg til sikkerhet i tomteområder har også eier-selskaper stilt selvskyldnerkausjon med kr 110 315 000, fordelt etter eierandel. Kausjonen gjelder løpende renter/avdrag overfor kredittinstitusjon, og nedkvikteres i takt med nedbetaling av gjeld.

Eierne har ytt selskapet lån pr. 31.12.23 med kr 10 290 000. Lånene er rentefrie, og det er ikke stilt sikkerhet. Lånene nedbetales etter avtale med styret i eier-selskapene.

Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	18 300	1 000	18 300 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
NT Eiendom AS	7 320	40,00	Ordinære
Troms Hus AS	7 320	40,00	Ordinære
Total Prosjekt AS	3 660	20,00	Ordinære
Totalt antall aksjer	18 300	100	

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	18 300 000	2 500	-154 407	18 148 093
Årsresultat	0	0	-926 005	-926 005
Egenkapital 31.12.2023	18 300 000	2 500	-1 080 412	17 222 088