



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 577 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØYA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 6A
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 02.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 892 449	5 755 344
Sum inntekter		5 892 449	5 755 344
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	590 294	645 821
Sum kostnader		1 906 121	1 961 649
Driftsresultat		3 986 328	3 793 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237 718	194 507
Sum finansinntekter		237 718	194 507
Annen rentekostnad		1 961 537	2 192 043
Sum finanskostnader		1 961 537	2 192 043
Netto finans		-1 723 819	-1 997 536
Resultat før skattekostnad		2 262 509	1 796 159
Skattekostnad på resultat	3	497 840	395 156
Årsresultat	4	1 764 669	1 401 003
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 764 669	1 401 003
Totalresultat		1 764 669	1 401 003
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 764 669	1 401 003
Sum overføringer og disponeringer		1 764 669	1 401 003



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	69 587 903	70 903 730
Sum varige driftsmidler		69 587 903	70 903 730
Sum anleggsmidler		69 587 903	70 903 730
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		43 137	2 608
Sum fordringer		43 137	2 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 016 777	3 649 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 016 777	3 649 400
Sum omløpsmidler		5 059 914	3 652 008
SUM EIENDELER		74 647 817	74 555 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 690 000	30 690 000
Overkurs		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Annen egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum opptjent egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum egenkapital	4	41 838 216	40 073 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	321 297	344 854
Sum avsetninger for forpliktelser		321 297	344 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	31 857 000	
Sum annen langsiktig gjeld		31 857 000	
Sum langsiktig gjeld		32 178 297	344 854
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	521 397	408 637
Annen kortsiktig gjeld	5	109 907	33 728 700
Sum kortsiktig gjeld		631 304	34 137 337
Sum gjeld		32 809 601	34 482 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 647 817	74 555 738
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 362302

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 992 577 908
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØYA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Fr Nansens plass 6A
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Yngve Haldorsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 27.04.2026



Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 892 449	5 755 344
Sum inntekter		5 892 449	5 755 344
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	590 294	645 821
Sum kostnader		1 906 121	1 961 649
Driftsresultat		3 986 328	3 793 696
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		237 718	194 507
Sum finansinntekter		237 718	194 507
Annen rentekostnad		1 961 537	2 192 043
Sum finanskostnader		1 961 537	2 192 043
Netto finans		-1 723 819	-1 997 536
Resultat før skattekostnad		2 262 509	1 796 159
Skattekostnad på resultat	3	497 840	395 156
Årsresultat	4	1 764 669	1 401 003
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 764 669	1 401 003
Totalresultat		1 764 669	1 401 003
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		1 764 669	1 401 003
Sum overføringer og disponeringer		1 764 669	1 401 003



Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	69 587 903	70 903 730
Sum varige driftsmidler		69 587 903	70 903 730
Sum anleggsmidler		69 587 903	70 903 730
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		43 137	2 608
Sum fordringer		43 137	2 608
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		5 016 777	3 649 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 016 777	3 649 400
Sum omløpsmidler		5 059 914	3 652 008
SUM EIENDELER		74 647 817	74 555 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 690 000	30 690 000
Overkurs		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum opptjent egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum egenkapital	4	41 838 216	40 073 547
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	3	321 297	344 854
Sum avsetninger for forpliktelseser		321 297	344 854
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	31 857 000	
Sum annen langsiktig gjeld		31 857 000	
Sum langsiktig gjeld		32 178 297	344 854
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	3	521 397	408 637
Annen kortsiktig gjeld	5	109 907	33 728 700
Sum kortsiktig gjeld		631 304	34 137 337
Sum gjeld		32 809 601	34 482 191
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		74 647 817	74 555 738
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 992 577 908
TROMSØYA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Til generalforsamlingen i Tromsøya Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsøya Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2025, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 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/revisionsberetninger>

Tromsø, 6. mars 2026

PricewaterhouseCoopers AS

Mads Bjørkly
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, org.no.: 987 009 713 MVA, Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Advokatfirmaet PricewaterhouseCoopers AS, Org.no.: 988 371 084 MVA, Medlemmer av Advokatforeningen. advokatfirmaet@pwc.com
PwC Tax Services AS, Org.no.: 962 066 321 MVA, Autorisert regnskapsførerselskap, Medlem av Regnskap Norge

Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø, T: 02316 (+47 952 60 000) www.pwc.no



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-03-06 14:04:50 UTC+01:00


Mads Andreassen Bjørkly

 **bankID**

NO BankID - c3bfd5-ab18-45ae-a991-aab8de112c99

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.



RESULTATREGNSKAP

TROMSØYA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		5 892 449	5 755 344
Sum driftsinntekter		5 892 449	5 755 344
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Annen driftskostnad	2	590 294	645 821
Sum driftskostnader		1 906 121	1 961 649
Driftsresultat		3 986 328	3 793 696
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		237 718	194 507
Annen rentekostnad		1 961 537	2 192 043
Resultat av finansposter		-1 723 819	-1 997 536
Resultat før skattekostnad		2 262 509	1 796 159
Skattekostnad,på resultat	3	497 840	395 156
Resultat		1 764 669	1 401 003
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	1 764 669	1 401 003
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 764 669	1 401 003
Sum overføringer		1 764 669	1 401 003



BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	69 587 903	70 903 730
Sum varige driftsmidler		69 587 903	70 903 730
Sum anleggsmidler		69 587 903	70 903 730
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		43 137	2 608
Sum fordringer		43 137	2 608
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 016 777	3 649 400
Sum omløpsmidler		5 059 914	3 652 008
Sum eiendeler		74 647 817	74 555 738

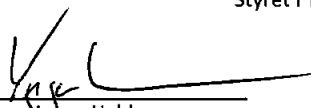


BALANSE

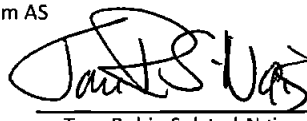
TROMSØYA EIENDOM AS

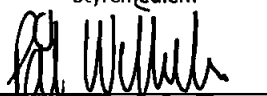
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 690 000	30 690 000
Overkurs		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum opptjent egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum egenkapital	4	41 838 216	40 073 547
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	3	321 297	344 854
Sum avsetning for forpliktelser		321 297	344 854
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	31 857 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		31 857 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	3	521 397	408 637
Annen kortsiktig gjeld	5	109 907	33 728 700
Sum kortsiktig gjeld		631 304	34 137 337
Sum gjeld		32 809 601	34 482 191
Sum egenkapital og gjeld		74 647 817	74 555 738

Tromsø, 02.03.2026
Styret i Tromsøya Eiendom AS


Inge Haldorsen
Styreleder


John Arild Angelsen
Styremedlem


Tom Robin Solstad-Nøis
Styremedlem


Pål Kristian Wilhelmsen
Daglig leder



NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

DRIFTSINNEKTER

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er ikke bokført.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER
Anskaffelseskost 01.01.2025	80 545 117
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	80 545 117
Akkumulerte avskrivninger	10 957 214
Bokført verdi per 31.12.2025	69 587 903
Årets avskrivninger	1 315 827
Prosentatsats for ord.avskr.	2-7



Note 2 Lønnskostnader

Tromsøya Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 460 440	1 567 516	107 076
Sum	1 460 440	1 567 516	107 076
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 460 440	1 567 516	107 076
Utsatt skatt (22 %)	321 297	344 854	23 557
Årets skattekostnad		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		2 262 509	1 796 159
Permanente forskjeller		401	0
Endring i midlertidige forskjeller		107 076	61 280
Skattepliktig inntekt		2 369 986	1 857 439
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		521 397	408 637
Endring i utsatt skatt		-23 557	-13 481
Skattekostnad ordinært resultat		497 840	395 156
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		2 262 509	1 796 159
Beregnet skatt av resultat før skatt		497 752	395 155
Skatteeffekt av permanente forskjeller		88	0
Sum		497 840	395 155
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		521 397	408 637
Sum betalbar skatt i balansen		521 397	408 637

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 690 000	104 000	9 279 547	40 073 547
Årets resultat			1 764 669	1 764 669
Pr 31.12.2025	30 690 000	104 000	11 044 216	41 838 216



Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	31 857 000	0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	33 557 000
Sum	31 857 000	33 557 000

Selskapets pantegjeld hadde løpetid på ett år i 2024 og ble derfor klassifisert som kortsiktig gjeld. Lånet er fornyet i 2025 for mer enn 1 år og klassifiseres som langsiktig gjeld.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter	18 945 675	18 945 675
Bygninger	50 642 228	51 958 055
Sum	69 587 903	70 903 730

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 690 000 består av 306 900 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6A,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Tromsøya Eiendom AS fås utlevert.



RESULTATREGNSKAP

TROMSØYA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		5 892 449	5 755 344
Sum driftsinntekter		5 892 449	5 755 344
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 315 827	1 315 827
Annen driftskostnad	2	590 294	645 821
Sum driftskostnader		1 906 121	1 961 649
Driftsresultat		3 986 328	3 793 696
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		237 718	194 507
Annen rentekostnad		1 961 537	2 192 043
Resultat av finansposter		-1 723 819	-1 997 536
Resultat før skattekostnad		2 262 509	1 796 159
Skattekostnad på resultat	3	497 840	395 156
Resultat		1 764 669	1 401 003
EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	1 764 669	1 401 003
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		1 764 669	1 401 003
Sum overføringer		1 764 669	1 401 003



BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	69 587 903	70 903 730
Sum varige driftsmidler		69 587 903	70 903 730
Sum anleggsmidler		69 587 903	70 903 730
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		43 137	2 608
Sum fordringer		43 137	2 608
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 016 777	3 649 400
Sum omløpsmidler		5 059 914	3 652 008
Sum eiendeler		74 647 817	74 555 738



BALANSE

TROMSØYA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 690 000	30 690 000
Overkurs		104 000	104 000
Sum innskutt egenkapital		30 794 000	30 794 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum opptjent egenkapital		11 044 216	9 279 547
Sum egenkapital	4	41 838 216	40 073 547
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	321 297	344 854
Sum avsetning for forpliktelser		321 297	344 854
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	31 857 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		31 857 000	0
KORTSIKTIG GJELD			
Betalbar skatt	3	521 397	408 637
Annen kortsiktig gjeld	5	109 907	33 728 700
Sum kortsiktig gjeld		631 304	34 137 337
Sum gjeld		32 809 601	34 482 191
Sum egenkapital og gjeld		74 647 817	74 555 738

Tromsø, 02.03.2026
Styret i Tromsøya Eiendom AS

Yngve Haldorsen
Styreleder

Tom Robin Solstad-Nøis
Styremedlem

John Arild Angelsen
Styremedlem

Pål Kristian Wilhelmsen
Daglig leder



NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

DRIFTSINNTEKTER

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

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er ikke bokført.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Varige driftsmidler

	BYGNINGER OG TOMTER
Anskaffelseskost 01.01.2025	80 545 117
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.2025	80 545 117
Akkumulerte avskrivninger	10 957 214
Bokført verdi per 31.12.2025	69 587 903
Årets avskrivninger	1 315 827
Prosentstaks for ord.avskr.	2-7



Note 2 Lønnskostnader

Tromsøya Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Skatt

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	1 460 440	1 567 516	107 076
Sum	1 460 440	1 567 516	107 076
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	1 460 440	1 567 516	107 076
Utsatt skatt (22 %)	321 297	344 854	23 557
Årets skattekostnad		2025	2024
Skattepliktig inntekt:			
Ordinært resultat før skatt		2 262 509	1 796 159
Permanente forskjeller		401	0
Endring i midlertidige forskjeller		107 076	61 280
Skattepliktig inntekt		2 369 986	1 857 439
Resultatført skatt på ordinært resultat:			
Betalbar skatt		521 397	408 637
Endring i utsatt skatt		-23 557	-13 481
Skattekostnad ordinært resultat		497 840	395 156
Beregning av effektiv skattesats			
Resultat før skatt		2 262 509	1 796 159
Beregnet skatt av resultat før skatt		497 752	395 155
Skatteeffekt av permanente forskjeller		88	0
Sum		497 840	395 155
Effektiv skattesats		22,0 %	22,0 %
Betalbar skatt i balansen:			
Betalbar skatt på årets resultat		521 397	408 637
Sum betalbar skatt i balansen		521 397	408 637

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 690 000	104 000	9 279 547	40 073 547
Årets resultat			1 764 669	1 764 669
Pr 31.12.2025	30 690 000	104 000	11 044 216	41 838 216



Note 5 Gjeld til kredittinstitusjoner og pantstillelser

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	31 857 000	0
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	33 557 000
Sum	31 857 000	33 557 000

Selskapets pantegjeld hadde løpetid på ett år i 2024 og ble derfor klassifisert som kortsiktig gjeld. Lånet er fornyet i 2025 for mer enn 1 år og klassifiseres som langsiktig gjeld.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Tomter	18 945 675	18 945 675
Bygninger	50 642 228	51 958 055
Sum	69 587 903	70 903 730

Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 30 690 000 består av 306 900 aksjer à kr. 100.

Alle aksjer er eid av morselskapet Coop Nord SA med forretningsadresse Fr. Nansens plass 6A,9291 TROMSØ. Der kan konsernregnskapet som inkluderer Tromsøya Eiendom AS fås utlevert.