



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 216 069
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Ørnevegen 9
9015 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: Lars Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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, 29.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			31 214
Annen driftsinntekt		3 501 290	6 256 455
Sum inntekter		3 501 290	6 287 669
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 900 549	2 074 898
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		1 000 000
Annen driftskostnad		2 047 132	2 441 509
Sum kostnader		3 947 681	5 516 407
Driftsresultat		-446 391	771 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 131	21
Annen finansinntekt		2	67
Sum finansinntekter		28 132	88
Annen rentekostnad		1 948 478	1 273 597
Annen finanskostnad			13 708
Sum finanskostnader		1 948 478	1 287 305
Netto finans		-1 920 346	-1 287 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 366 736	-515 954
Skattekostnad på resultat	3	-520 900	-113 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 845 836	-402 487
Årsresultat	4	-1 845 836	-402 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 845 836	-402 487
Totalresultat		-1 845 836	-402 487



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-248 228
Udekket tap		-1 845 836	-154 259
Sum overføringer og disponeringer		-1 845 836	-402 487



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		53 524 586	53 557 383
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	103 106	
Sum varige driftsmidler	2	53 627 692	53 557 383
Sum anleggsmidler		53 627 692	53 557 383
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 720	-49 128
Andre kortsiktige fordringer		201 039	93 857
Konsernfordringer		318 241	318 241
Sum fordringer		549 000	362 971
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			2 553 118
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			2 553 118
Sum omløpsmidler		549 000	2 916 089
SUM EIENDELER		54 176 692	56 473 472
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6		
Udisponert resultat			
Udekket tap		4 314 033	2 468 196
Sum opptjent egenkapital		-4 314 033	-2 468 196
Sum egenkapital	4	-4 284 033	-2 438 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	8 257 646	8 778 546
Sum avsetninger for forpliktelser		8 257 646	8 778 546
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 565 628	32 918 439
Langsiktig konserngjeld		16 891 163	16 891 163
Sum annen langsiktig gjeld		48 456 791	49 809 602
Sum langsiktig gjeld		56 714 437	58 588 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 893	131 002
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			29 474
Kortsiktig konserngjeld		703 199	
Annen kortsiktig gjeld		188 196	163 044
Sum kortsiktig gjeld		1 746 288	323 520
Sum gjeld		58 460 725	58 911 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 176 692	56 473 472



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 612298

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 216 069
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Ørnevegen 9
9015 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: Lars Berg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 919 216 069
TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			31 214
Annen driftsinntekt		3 501 290	6 256 455
Sum inntekter		3 501 290	6 287 669
Kostnader			
Varekostnad			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 900 549	2 074 898
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		1 000 000
Annen driftskostnad		2 047 132	2 441 509
Sum kostnader		3 947 681	5 516 407
Driftsresultat		-446 391	771 263
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 131	21
Annen finansinntekt		2	67
Sum finansinntekter		28 132	88
Annen rentekostnad		1 948 478	1 273 597
Annen finanskostnad			13 708
Sum finanskostnader		1 948 478	1 287 305
Netto finans		-1 920 346	-1 287 217
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	3	-2 366 736	-515 954
Ordinært resultat etter skattekostnad		-520 900	-113 467
Årsresultat	4	-1 845 836	-402 487
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 845 836	-402 487
Totalresultat		-1 845 836	-402 487
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag			-248 228
Udekket tap		-1 845 836	-154 259



Sum overføringer og
disponeringer

-1 845 836

-402 487



Organisasjonsnr: 919 216 069
TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 3

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 53 524 586 53 557 383

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 2 103 106

Sum varige driftsmidler 2 53 627 692 53 557 383

Sum anleggsmidler 53 627 692 53 557 383

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 29 720 -49 128

Andre kortsiktige
fordringer 201 039 93 857

Konsernfordringer 318 241 318 241

Sum fordringer 549 000 362 971

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 2 553 118

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 2 553 118

Sum omløpsmidler 549 000 2 916 089

SUM EIENDELER 54 176 692 56 473 472

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 30 000 30 000

Beholdning av egne aksjer 5

Sum innskutt egenkapital 30 000 30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6

Udisponert resultat

Udekket tap 4 314 033 2 468 196



Sum opptjent egenkapital		-4 314 033	-2 468 196
Sum egenkapital	4	-4 284 033	-2 438 196
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	8 257 646	8 778 546
Sum avsetninger for forpliktelseser		8 257 646	8 778 546
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 565 628	32 918 439
Langsiktig konserngjeld		16 891 163	16 891 163
Sum annen langsiktig gjeld		48 456 791	49 809 602
Sum langsiktig gjeld		56 714 437	58 588 148
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		854 893	131 002
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			29 474
Kortsiktig konserngjeld		703 199	
Annen kortsiktig gjeld		188 196	163 044
Sum kortsiktig gjeld		1 746 288	323 520
Sum gjeld		58 460 725	58 911 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 176 692	56 473 472



Organisasjonsnr: 919 216 069
TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

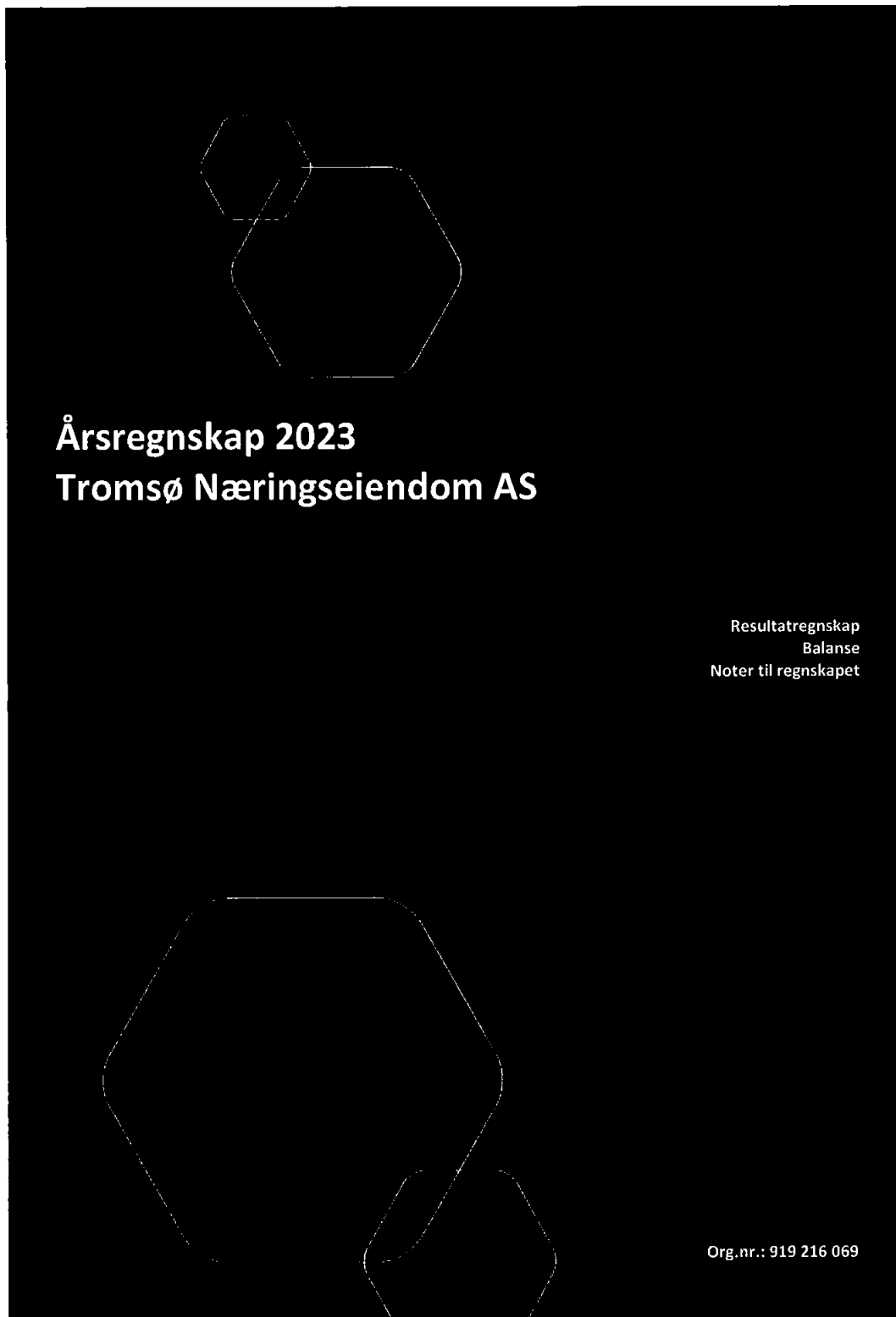
Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

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.





RESULTATREGNSKAP

TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		0	31 214
Annen driftsinntekt		3 501 290	6 256 455
Sum driftsinntekter		3 501 290	6 287 669
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 900 549	2 074 898
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	0	1 000 000
Annen driftskostnad		2 047 132	2 441 509
Sum driftskostnader		3 947 681	5 516 407
Driftsresultat		-446 391	771 263
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		28 131	21
Annen finansinntekt		2	67
Annen rentekostnad		1 948 478	1 273 597
Annen finanskostnad		0	13 708
Resultat av finansposter		-1 920 346	-1 287 217
Resultat før skattekostnad		-2 366 736	-515 954
Skattekostnad på resultat	3	-520 900	-113 467
Resultat		-1 845 836	-402 487
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Årsresultat	4	-1 845 836	-402 487
OVERFØRINGER			
Mottatt konsernbidrag		0	248 228
Overført til udekket tap		1 845 836	154 259
Sum overføringer		-1 845 836	-402 487

TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

SIDE 2



BALANSE

TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		53 524 586	53 557 383
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	103 106	0
Sum varige driftsmidler	2	53 627 692	53 557 383
Sum anleggsmidler		53 627 692	53 557 383
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		29 720	-49 128
Andre kortsiktige fordringer		201 039	93 857
Konsernfordringer		318 241	318 241
Sum fordringer		549 000	362 971
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	2 553 118
Sum omløpsmidler		549 000	2 916 089
Sum eiendeler		54 176 692	56 473 472

TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

SIDE 3




BALANSE

TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-4 314 033	-2 468 196
Sum opptjent egenkapital		-4 314 033	-2 468 196
Sum egenkapital	4	-4 284 033	-2 438 196
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	3	8 257 646	8 778 546
Sum avsetning for forpliktelser		8 257 646	8 778 546
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 565 628	32 918 439
Langsiktig konserngjeld		16 891 163	16 891 163
Sum annen langsiktig gjeld		48 456 791	49 809 602
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		854 893	131 002
Skyldig offentlige avgifter		0	29 474
Konserngjeld		703 199	0
Annen kortsiktig gjeld		188 196	163 044
Sum kortsiktig gjeld		1 746 288	323 520
Sum gjeld		58 460 725	58 911 668
Sum egenkapital og gjeld		54 176 692	56 473 472

26.06.2024

Styret i Tromsø Næringsseiendom AS


Lars Berg
styreleder


Mariann Nicolaisen
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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 Lønnskostnader

Tromsø Næringsseidendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	63 690 366	63 690 366
Tilgang kjøpte driftsmidler	103 106	103 106
Anskaffelseskost 31.12.23	63 793 472	63 793 472
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	12 954 657	12 954 657
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	12 954 657	12 954 657
Bøkført verdi 31.12.23	50 838 815	50 838 815
Årets ordinære avskrivninger	1 862 169	1 862 169
Økonomisk levetid	0-25 år	

I tillegg er det aktivert kr 1 867 752 som anlegg under utførelse i forbindelse med pågående ombygging-/oppussingsprosjekt på eiendommen.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	-70 013
Endring i utsatt skattefordel	-520 900	-43 454
Skattekostnad ordinært resultat	-520 900	-113 467
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-2 366 736	-515 954
Permanente forskjeller	-992	195
Endring i midlertidige forskjeller	1 236 673	197 518
Mottatt konsernbidrag	0	318 241
Skattepliktig inntekt	-1 131 055	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	38 665 810	39 940 483	1 274 673
Fordringer	0	-38 000	-38 000
Sum	38 665 810	39 902 483	1 236 673



Akkumulert fremførbart underskudd	-1 131 055	0	1 131 055
Grunnlag for utsatt skatt	37 534 755	39 902 483	2 367 728
Utsatt skatt (22 %)	8 257 646	8 778 546	520 900

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	30 000	0	0	-2 468 196	-2 438 196
Årets resultat				-1 845 836	-1 845 836
Pr 31.12.2023	30 000	0	0	-4 314 033	-4 284 033

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I TROMSØ NÆRINGSEIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100,0	30 000
Sum	300		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Ecorn Møbelcenter As	300	100,0	100,0

Note 6 Fortsatt drift

Selskapet har negativ egenkapital. Likviditeten er likevel tilfredsstillende. Styret finner også merverdier i bygget samt forventer positive resultater i fremtiden. Årsregnskapet er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.



REVICOM

Til generalforsamlingen i Tromsø Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Næringseiendom AS som 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.

Ledelsens 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.

Revicom AS
Org.nr. 931 282 506 MVA
Kto.nr. 4612.39.07892

Postadresse:
Pb. 264
8401 Sortland

Telefon
459 00500

E-post
post@revicom.no

Web:
www.revicom.no

Kontorer: Sortland – Myre - Tromsø



REVIÇOM

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>

Tromsø, 2. juli 2024

Revicom AS

Kjell Ole Straumsnes
statsautorisert revisor