



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grønnegata 65
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Waltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		138 899	154 676
Salgsinntekter		77 600	67 500
Annen driftsinntekt		-6 500	1 096 425
Sum inntekter		209 999	1 318 601
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 616 349	2 202 588
Annen driftskostnad		543 088	228 964
Sum kostnader		3 159 437	2 431 552
Driftsresultat		-2 949 438	-1 112 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	2	3 150 000	
Annen renteinntekt		656 819	456 402
Annen finansinntekt	3	1 544 418	2 856 669
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m			3 983 147
Sum finansinntekter		5 351 237	7 296 217
Annen rentekostnad	4	125 544	256 741
Annen finanskostnad	3	78 403	499 846
Sum finanskostnader		203 947	756 587
Netto finans		5 147 290	6 539 630
Ordinært resultat før skattekostnad		2 197 852	5 426 679
Skattekostnad på ordinært resultat	5		-199 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 197 852	5 626 425
Årsresultat		2 197 852	5 626 425
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 197 852	5 626 425
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Ordinært utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	197 852	2 626 425
Sum overføringer og disponeringer		2 197 852	5 626 425



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 581 531	2 581 531
Sum immaterielle eiendeler		2 581 531	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 808 036	1 808 036
Sum varige driftsmidler		1 808 036	1 808 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	2	1 736 659	8 671 277
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	17 760 323	18 470 172
Aksjer i andre selskap		493 010	1 000
Lån og andre fordringer		1 322 848	2 273 218
Sum finansielle anleggsmidler		30 115 357	38 218 184
Sum anleggsmidler		34 504 924	42 607 751
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	4,9	7 854 607	7 850 447
Sum varer		7 854 607	7 850 447
Fordringer			
Kundefordringer		36 989	84 394
Andre fordringer		21 832	73 308
Sum fordringer		58 821	157 702
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	8 177 214	8 381 162
Sum investeringer		8 177 214	8 381 162
Bankinnskudd, kontanter og lignende			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 029 330	1 294 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 029 330	1 294 783
Sum omløpsmidler		22 119 971	17 684 094
SUM EIENDELER		56 624 895	60 291 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	6,10	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	48 823 754	48 625 902
Sum opptjent egenkapital		48 823 754	48 625 902
Sum egenkapital		49 023 754	48 825 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 911 594	7 920 802
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 235 659	151 202
Sum annen langsiktig gjeld		5 147 253	8 072 004
Sum langsiktig gjeld		5 147 253	8 072 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 517	39 486
Skyldig offentlige avgifter		168 191	126 334
Utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		265 181	228 119
Sum kortsiktig gjeld		2 453 888	3 393 939
Sum gjeld		7 601 142	11 465 943



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 624 895	60 291 845



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 747940

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 083 095
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Grønnegata 65
9008 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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 Waltinsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 30.07.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		138 899	154 676
Salgsinntekter		77 600	67 500
Annen driftsinntekt		-6 500	1 096 425
Sum inntekter		209 999	1 318 601
Kostnader			
Lønnskostnad	1	2 616 349	2 202 588
Annen driftskostnad		543 088	228 964
Sum kostnader		3 159 437	2 431 552
Driftsresultat		-2 949 438	-1 112 952
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	2	3 150 000	
Annen renteinntekt		656 819	456 402
Annen finansinntekt	3	1 544 418	2 856 669
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m			3 983 147
Sum finansinntekter		5 351 237	7 296 217
Annen rentekostnad	4	125 544	256 741
Annen finanskostnad	3	78 403	499 846
Sum finanskostnader		203 947	756 587
Netto finans		5 147 290	6 539 630
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5		-199 746
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 197 852	5 626 425
Årsresultat		2 197 852	5 626 425
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 197 852	5 626 425
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	197 852	2 626 425
Sum overføringer og disponeringer		2 197 852	5 626 425





Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7	2 581 531	2 581 531
Sum immaterielle eiendeler		2 581 531	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 808 036	1 808 036
Sum varige driftsmidler		1 808 036	1 808 036
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	2	1 736 659	8 671 277
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	17 760 323	18 470 172
Aksjer i andre selskap		493 010	1 000
Lån og andre fordringer		1 322 848	2 273 218
Sum finansielle anleggsmidler		30 115 357	38 218 184
Sum anleggsmidler		34 504 924	42 607 751
Omløpsmidler			
Varer			
Anlegg under utførelse	4,9	7 854 607	7 850 447
Sum varer		7 854 607	7 850 447
Fordringer			
Kundefordringer		36 989	84 394
Andre fordringer		21 832	73 308
Sum fordringer		58 821	157 702
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	3	8 177 214	8 381 162
Sum investeringer		8 177 214	8 381 162
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		6 029 330	1 294 783
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 029 330	1 294 783
Sum omløpsmidler		22 119 971	17 684 094



SUM EIENDELER		56 624 895	60 291 845
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	6,10	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	48 823 754	48 625 902
Sum opptjent egenkapital		48 823 754	48 625 902
Sum egenkapital		49 023 754	48 825 902
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	3 911 594	7 920 802
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 235 659	151 202
Sum annen langsiktig gjeld		5 147 253	8 072 004
Sum langsiktig gjeld		5 147 253	8 072 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 517	39 486
Skyldig offentlige avgifter		168 191	126 334
Utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		265 181	228 119
Sum kortsiktig gjeld		2 453 888	3 393 939
Sum gjeld		7 601 142	11 465 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 624 895	60 291 845



Organisasjonsnr: 977 083 095
TROMSØ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2021
for
Tromsø Eiendomsutvikling A/S**

Foretaksnr. 977083095

Utarbeidet av:

Sne Regnskap AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Postboks 1063
9261 TROMSØ
Regnskapsførernummer 816551382



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		138 899	154 676
Salgsinntekter		77 600	67 500
Annen driftsinntekt		(6 500)	1 096 425
Sum driftsinntekter		209 999	1 318 601
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	2 616 349	2 202 588
Annen driftskostnad		543 088	228 964
Sum driftskostnader		3 159 437	2 431 552
DRIFTSRESULTAT		(2 949 438)	(1 112 952)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	2	3 150 000	0
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		0	3 983 147
Annen renteinntekt		656 819	456 402
Annen finansinntekt	3	1 544 418	2 856 669
Sum finansinntekter		5 351 237	7 296 217
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	4	125 544	256 741
Annen finanskostnad	3	78 403	499 846
Sum finanskostnader		203 947	756 587
NETTO FINANSPOSTER		5 147 290	6 539 630
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 197 852	5 426 679
Skattekostnad på ordinært resultat	5	0	(199 746)
ORDINÆRT RESULTAT		2 197 852	5 626 425
ARSRESULTAT		2 197 852	5 626 425
OVERFØRINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Overføringer annen egenkapital	6	197 852	2 626 425
SUM OVERFØRINGER		2 197 852	5 626 425



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Utsatt skattefordel	7	2 581 531	2 581 531
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 808 036	1 808 036
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	2	6 175 270	6 175 270
Lån til foretak i samme konsern	2	1 736 659	8 671 277
Investeringer i tilknyttet selskap	2	2 627 247	2 627 247
Lån til tilknyttet selskap	2	17 760 323	18 470 172
Aksjer i andre selskap		493 010	1 000
Lån og andre fordringer		1 322 848	2 273 218
Sum anleggsmidler		34 504 924	42 607 751
Omløpsmidler			
Anlegg under utførelse	4,9	7 854 607	7 850 447
Kundefordringer		36 989	84 394
Andre fordringer		21 832	73 308
Markedsbaserte aksjer	3	8 177 214	8 381 162
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 029 330	1 294 783
Sum omløpsmidler		22 119 971	17 684 094
SUM EIENDELER		56 624 895	60 291 845



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital (200 aksjer x 1000,-)	6,10	200 000	200 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	200 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	48 823 754	48 625 902
Sum opptjent egenkapital		48 823 754	48 625 902
Sum egenkapital		49 023 754	48 825 902
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3 911 594	7 920 802
Øvrig langsiktig gjeld	11	1 235 659	151 202
Sum annen langsiktig gjeld		5 147 253	8 072 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 517	39 486
Skyldig offentlige avgifter		168 191	126 334
Utbytte	6	2 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		265 181	228 119
Sum kortsiktig gjeld		2 453 888	3 393 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 624 895	60 291 845

Tromsø, 30.06.22

Morten Walthinsen
Styrets leder/daglig leder



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

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

Presiseringer mht regnskapsprinsipper:

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).

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.

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.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Aksjer og finansielle anleggsmidler

Aksjer i datter- og tilknyttede selskap er bokført til anskaffelseskost. Ved varige verdifall som ikke anses å være av forbigående art nedskrives aksjene til virkelig verdi. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Markedsbaserte aksjer er bokført til kostpris.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Varelager

Eiendommer/prosjekter som er anskaffet for utvikling og fremtidig salg er klassifisert som anlegg under utførelse.

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 (22 %) 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.



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Note 1 - Lønn og godtgjørelser

Selskapet har hatt 2 årsverk i regnskapsåret.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	2 454 303	1 949 640
#Arbeidsgiveravgift	199 231	145 188
#Pensjonskostnader	63 215	62 183
#Andre lønnsrelaterte ytelser	-100 400	45 576
Totalt	2 616 349	2 202 588

Det er ikke utbetalt pensjonsytelser eller andre ytelser enn lønn til daglig leder og styremedlemmer.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, men har opprettet innskuddsbasert pensjonsordning som oppfyller kravene i loven.

Note 2 - Investeringer i aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Selskapet har aksjer i følgende datterselskaper:

Datterselskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Malangen Utvikling AS, Tromsø	100,00 %	100,00 %	1 092 270	2 533 285

Selskapet har aksjer i følgende tilknyttede selskaper:

Tilknyttet selskap, kontorsted:	Eier- andel %	Stemme- rett %	Årsresultat siste år	Balanseført EK siste år
Trombo AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	1 659 411	2 823 252
Intro Eiendom AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	3 290 896	169 531
Kvaløysletta Eiendom AS, Tromsø	50,00 %	50,00 %	-12 978	-432
Stakke Utvikling AS, Tromsø	35,00 %	35,00 %	-1 749 809	-3 856 420

Selskapet har følgende mellomværender med datter- og tilknyttede selskap:

	2021	2020
Datterselskap:		
Fordringer Malangen Utvikling AS	1 736 659	8 671 277
Sum	1 736 659	8 671 277
Tilknyttede selskap:		
Intro Eiendom AS	0	1 129 167
Stakke Utvikling AS	16 457 296	16 057 978
Kvaløysletta Eiendom AS	1 303 027	1 283 027
Sum	17 760 323	18 470 172



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Note 3 - Markedsbaserte aksjer

Markedsbaserte aksjer er bokført til kostpris:

	I år	I fjor
Aksjer i børsnoterte norske selskaper	5 407 249	4 334 140
Aksjer i børsnoterte svenske selskaper	2 769 965	4 047 022
Sum balanseført verdi pr 31.12.	8 177 214	8 381 162
Anskaffelseskost pr 31.12.	8 177 214	8 381 162

Note 4 - Kausjonsansvar/sikkerhetsstillelser

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

	I år	I fjor
Pantsettelse		
Gjeld sikret med pant	3 911 594	7 920 802
# Anlegg under utførelse	7 854 607	7 850 447
Sum pantsatte eiendeler	7 854 607	7 850 447

Tromsø Eiendomsutvikling AS er kausjonist for lån tatt opp av Malangen Resort AS. Avtalt kausjonsansvar er kr 1 666 667. I forbindelse med dette har Tromsø Eiendomsutvikling AS tinglyst pant med 2. prioritet på kr 4 500 000.



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Note 5 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	2 197 852
+ Permanente og andre forskjeller	-4 511 626
+ Endring i midlertidige forskjeller	358 722
= Inntekt	-1 955 053

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	0
= Ordinær skattekostnad	0
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital/ selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1	200 000	48 625 902	48 825 902
Årets resultat		2 197 852	2 197 852
Avsatt utbytte		- 2 000 000	- 2 000 000
Pr 31.12.	200 000	48 823 754	49 023 754



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Note 7 - Utsatt skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	23 764	26 404
+ Gevinst- og tapskonto	1 424 328	1 780 410
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	15 496 101	13 541 048
= Grunnlag utsatt skatt	-14 048 009	-11 734 234
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	14 048 009	11 734 234
= Grunnlag utsatt skattefordel	11 734 234	11 734 234
Utsatt skattefordel	2 581 531	2 581 531
Grunnlag ikke bokført utsatt skattefordel	2 313 775	0
Ikke bokført utsatt skattefordel	509 026	0
Bokført utsatt skattefordel	2 581 531	2 581 531

Note 8 - Avskrivningstablå for varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom
Anskaffelseskost pr. 1/1	1 808 036
+ Tilgang	0
- Avgang	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 808 036
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0
+ Ordinære avskrivninger	0
+ Avskr. på oppskrivning	0
- Tilbakeført avskrivning	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0
Balanseført verdi pr 31/12	1 808 036
Prosentstans for ord.avskr	100--1

Note 9 - Anlegg under utførelse

Anlegg under utførelse består av følgende utviklingseiendommer:

	2021	2020
Båthavn Strandkanten	441 066	84 811
Tomter i Balsfjord kommune	7 413 541	7 765 636
Sum	7 854 607	7 850 447



Tromsø Eiendomsutvikling A/S

Noter 2021

Note 10 - Selskapskapital

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr 1 000 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 200 000.

Selskapet har en aksjonær:

Navn	Antall	Eierandel
Morten Walthinsen	200	100,00 %

Aksjer eid av selskapets tillitsvalgte:

	Antall	Eierandel
Medlemmer av styret	200	100,00 %

Note 11 - Øvrig langsiktig gjeld

Beløpet er lån fra aksjonær. Lånet renteberegnes ikke.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Tromsø Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tromsø Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 og daglig leder (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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 7. juli 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UZHFC-3FQ2K-UOKMZ-XHUMX-JUB16-PKD7X



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."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-07-07 13:44:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UZHFC-3FQ2K-UOKMZ-XHUMX-JUBT16-PKD7X

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/validate>