



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 328 435
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORELVTUNET 1 AS
Forretningsadresse: Sjøgata 10A
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: Even Liahjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 86 221 | 97 900 |
| Sum kostnader | | 86 221 | 97 900 |
| Driftsresultat | | -86 221 | -97 900 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 742 | 28 593 |
| Sum finansinntekter | | 1 742 | 28 593 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | | 555 |
| Annen rentekostnad | | 32 | |
| Annen finanskostnad | | 254 | |
| Sum finanskostnader | | 286 | 555 |
| Netto finans | | 1 456 | 28 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -84 765 | -69 862 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -10 941 | -23 077 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat | 4 | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -73 824 | -46 785 |
| Totalresultat | | -73 824 | -46 785 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -73 824 | -46 785 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -73 824 | -46 785 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 67 454 | 56 513 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 67 454 | 56 513 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 000 | 500 000 |
| Sum anleggsmidler | | 567 454 | 556 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5, 8 | 58 575 283 | 54 570 644 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 199 | |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum fordringer | | 1 199 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 3 | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum omløpsmidler | | 60 511 811 | 54 784 457 |
| SUM EIENDELER | | 61 079 265 | 55 340 970 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 860 000 | 860 000 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | | 860 000 | 860 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum egenkapital | 4 | 6 310 087 | 6 383 910 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 26 974 750 | 22 228 425 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| Sum langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 957 888 | 719 573 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | | 490 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 1 346 540 | 1 009 062 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 794 428 | 1 728 635 |
| Sum gjeld | | 54 769 178 | 48 957 060 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 61 079 265 | 55 340 970 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 187674

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 328 435
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STORELVTUNET 1 AS
Forretningsadresse: Sjøgata 10A
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: Even Liahjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 23.04.2022



Organisasjonsnr: 921 328 435
STORELVTUNET 1 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 1 | | |
| Annen driftskostnad | 1 | 86 221 | 97 900 |
| Sum kostnader | | 86 221 | 97 900 |
| Driftsresultat | | -86 221 | -97 900 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 742 | 28 593 |
| Sum finansinntekter | | 1 742 | 28 593 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | | 555 |
| Annen rentekostnad | | 32 | |
| Annen finanskostnad | | 254 | |
| Sum finanskostnader | | 286 | 555 |
| Netto finans | | 1 456 | 28 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -84 765 | -69 862 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -10 941 | -23 077 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat | 4 | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -73 824 | -46 785 |
| Totalresultat | | -73 824 | -46 785 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | -73 824 | -46 785 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -73 824 | -46 785 |



Organisasjonsnr: 921 328 435
STORELVTUNET 1 AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 67 454 | 56 513 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 67 454 | 56 513 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 000 | 500 000 |
| Sum anleggsmidler | | 567 454 | 556 513 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | 5, 8 | 58 575 283 | 54 570 644 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 1 199 | |
| Andre kortsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum fordringer | | 1 199 | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | 3 | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum omløpsmidler | | 60 511 811 | 54 784 457 |
| SUM EIENDELER | | 61 079 265 | 55 340 970 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | | 860 000 | 860 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 860 000 | 860 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 4 | 6 310 087 | 6 383 910 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 8 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 6 | 26 974 750 | 22 228 425 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| Sum langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 957 888 | 719 573 |
| Betalbar skatt | 2 | | |
| Kortsiktig konserngjeld | | 490 000 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 1 346 540 | 1 009 062 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 794 428 | 1 728 635 |
| Sum gjeld | | 54 769 178 | 48 957 060 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 61 079 265 | 55 340 970 |



Organisasjonsnr: 921 328 435
STORELVTUNET 1 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021
Storelvtunet 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 328 435



RESULTATREGNSKAP

STORELVTUNET 1 AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| Annen driftskostnad | 1 | 86 221 | 97 900 |
| Sum driftskostnader | | 86 221 | 97 900 |
| Driftsresultat | | -86 221 | -97 900 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 742 | 28 593 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 555 |
| Annen rentekostnad | | 32 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 254 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 1 456 | 28 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -84 765 | -69 862 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -10 941 | -23 077 |
| Ordinært resultat | | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat | 4 | -73 824 | -46 785 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | 73 824 | 46 785 |
| Sum overføringer | | -73 824 | -46 785 |



BALANSE

STORELVTUNET 1 AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 67 454 | 56 513 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 67 454 | 56 513 |
| Investeringer i datterselskap | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 000 | 500 000 |
| Sum anleggsmidler | | 567 454 | 556 513 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Prosjekt under utførelse | 5, 8 | 58 575 283 | 54 570 644 |
| FØRDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 1 199 | 0 |
| Sum fordringer | | 1 199 | 0 |
| BANKINNSKUD, KONTANTER O.L. | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 3 | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum omløpsmidler | | 60 511 811 | 54 784 457 |
| Sum eiendeler | | 61 079 265 | 55 340 970 |

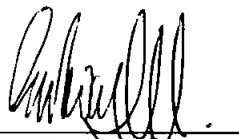


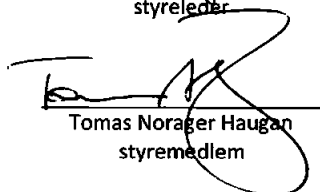
BALANSE

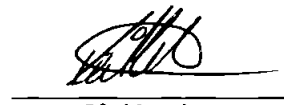
STORELVTUNET 1 AS

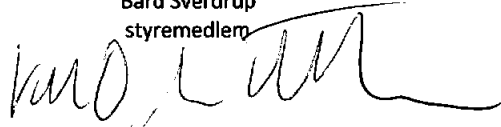
| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | | 860 000 | 860 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 860 000 | 860 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum egenkapital | 4 | 6 310 087 | 6 383 910 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 6 | 26 974 750 | 22 228 425 |
| Sum langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 957 888 | 719 573 |
| Konserngjeld | | 490 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 1 346 540 | 1 009 062 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 794 428 | 1 728 635 |
| Sum gjeld | | 54 769 178 | 48 957 060 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 61 079 265 | 55 340 970 |

Tromsø 25.03.2022
Styret i Storelvtunet 1 AS


Even Liahjell
styreleder


Tomas Norager Haugan
styremedlem


Bård Sverdrup
styremedlem


Kjell Olav Pettersen
styremedlem



Noter 2021

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 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ikke OTP.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 59 824.

Av dette utgjør kr 27 650 honorar for øvrige tjenester.



Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -10 941 | -23 077 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -10 941 | -23 077 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -84 765 | -69 862 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 344 598 | -1 289 402 |
| Skattepliktig inntekt | -1 429 363 | -1 359 264 |
| 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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Varebeholdning | 2 634 000 | 1 289 402 | -1 344 598 |
| Sum | 2 634 000 | 1 289 402 | -1 344 598 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 940 607 | -1 511 244 | 1 429 363 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -306 607 | -221 842 | 84 765 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 67 454 | 56 513 | -10 941 |

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------|--------------|----------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr. 31.12.2020 | 860 000 | 0 | 0 | 5 523 910 | 6 383 910 |
| Pr 01.01.2021 | 860 000 | 0 | 0 | 5 523 910 | 6 383 910 |
| Årets resultat | | | | -73 824 | -73 824 |
| Pr 31.12.2021 | 860 000 | 0 | 0 | 5 450 086 | 6 310 087 |

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen per 31.12.2021 består av:
860 000 aksjer pålydende kr 1, totalt bokført kr 860 000.

| Selskapets aksjonærer per 31.12.2021 | Antall | Eier % |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Arnestedet Eiendom AS | 430 000 | 50 % |
| Total Prosjekt AS | 430 000 | 50 % |

Note 5 Prosjekt under utførelse

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tomt og grunnarealer | 38 475 778 | 38 475 778 |
| Finanskostnader akkumulert | 2 634 000 | 1 289 402 |
| Øvrige aktiverte kostnader | 17 465 505 | 14 805 464 |
| Prosjekt under utførelse | 58 575 283 | 54 570 644 |

Note 6 Mellomværende med tilknyttede selskaper

GJELD TIL NÆRSTÅENDE

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Storelva AS | -16 974 750 | -15 682 498 |
| Arnestedet Eiendom AS | -5 000 000 | -4 268 920 |
| Total Prosjekt AS | -5 000 000 | -2 277 007 |
| Totalt | -26 974 750 | -22 228 425 |

Note 7 Investeringer i datterselskap

Tromsø Boligutleie AS
Fredrik Langes Gate 30, 9008 Tromsø
Eierandel 100%



Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Det foreligger pantelån fra kredittinstitusjon á kr -25 000 000.

Sikkerhetsstillelse:

Tomt som prosjektet skal utvikles på. Bokført verdi på kr 36 690 778 ved stiftelse (fisjon).



KPMG AS
Stakkevollvegen 41
Postboks 6262
9292 Tromsø

Telephone +47 45 40 40 63
Fax +47 77 64 30 10
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Storelvtunet 1 AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Storelvtunet 1 AS' årsregnskap 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,
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

| | | | |
|---------|--------------|--------------|-----------|
| Oslo | Elverum | Mo i Rana | Stord |
| Ålesund | Finnsnes | Molde | Strømø |
| Arendal | Hamar | Skien | Tromsø |
| Bergen | Haugesund | Sandefjord | Trondheim |
| Bodo | Kjeller | Sandnessjøen | Tynset |
| Drammen | Kristiansand | Stavanger | Ålesund |



Uavhengig revisors beretning - Storelvtunet 1 AS

som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Tromsø, 01. april 2022
KPMG AS

Trond Larssen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2021
Storelvtunet 1 AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 921 328 435



RESULTATREGNSKAP

STORELVTUNET 1 AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2021 | 2020 |
|--|----------|----------------|----------------|
| Annen driftskostnad | 1 | 86 221 | 97 900 |
| Sum driftskostnader | | 86 221 | 97 900 |
| Driftsresultat | | -86 221 | -97 900 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen renteinntekt | | 1 742 | 28 593 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 555 |
| Annen rentekostnad | | 32 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 254 | 0 |
| Resultat av finansposter | | 1 456 | 28 038 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -84 765 | -69 862 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 2 | -10 941 | -23 077 |
| Ordinært resultat | | -73 824 | -46 785 |
| Årsresultat | 4 | -73 824 | -46 785 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Overført fra annen egenkapital | | 73 824 | 46 785 |
| Sum overføringer | | -73 824 | -46 785 |



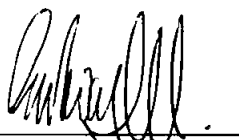
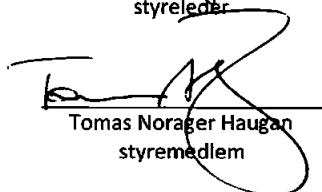
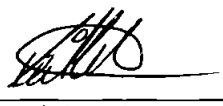
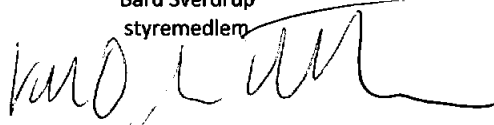
BALANSE

STORELVTUNET 1 AS

| EIENDELER | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| IMMATERIELLE EIENDELER | | | |
| Utsatt skattefordel | 2 | 67 454 | 56 513 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 67 454 | 56 513 |
| Investeringer i datterselskap | 7 | 500 000 | 500 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 500 000 | 500 000 |
| Sum anleggsmidler | | 567 454 | 556 513 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Prosjekt under utførelse | 5, 8 | 58 575 283 | 54 570 644 |
| FØRDRINGER | | | |
| Kundefordringer | | 1 199 | 0 |
| Sum fordringer | | 1 199 | 0 |
| BANKINNSKUDD, KONTANTER O.L. | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 3 | 1 935 329 | 213 813 |
| Sum omløpsmidler | | 60 511 811 | 54 784 457 |
| Sum eiendeler | | 61 079 265 | 55 340 970 |

**BALANSE****STORELVTUNET 1 AS**

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | | 860 000 | 860 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 860 000 | 860 000 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum opptjent egenkapital | | 5 450 087 | 5 523 910 |
| Sum egenkapital | 4 | 6 310 087 | 6 383 910 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSE | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 25 000 000 | 25 000 000 |
| Annen langsiktig gjeld | 6 | 26 974 750 | 22 228 425 |
| Sum langsiktig gjeld | | 51 974 750 | 47 228 425 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 957 888 | 719 573 |
| Konserngjeld | | 490 000 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 | 1 346 540 | 1 009 062 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 794 428 | 1 728 635 |
| Sum gjeld | | 54 769 178 | 48 957 060 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 61 079 265 | 55 340 970 |

Tromsø 25.03.2022
Styret i Storelvtunet 1 AS
Even Liahjell
styreleder
Tomas Norager Haugan
styremedlem
Bård Sverdrup
styremedlem

Kjell Olav Pettersen
styremedlem



Noter 2021

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 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.

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

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 og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte og følgelig ikke OTP.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 59 824.

Av dette utgjør kr 27 650 honorar for øvrige tjenester.



Note 2 Skatt

| Årets skattekostnad | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 0 | 0 |
| Endring i utsatt skattefordel | -10 941 | -23 077 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -10 941 | -23 077 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Ordinært resultat før skatt | -84 765 | -69 862 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | -1 344 598 | -1 289 402 |
| Skattepliktig inntekt | -1 429 363 | -1 359 264 |
| 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

| | 2021 | 2020 | Endring |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Varebeholdning | 2 634 000 | 1 289 402 | -1 344 598 |
| Sum | 2 634 000 | 1 289 402 | -1 344 598 |
| Akkumulert fremførbart underskudd | -2 940 607 | -1 511 244 | 1 429 363 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -306 607 | -221 842 | 84 765 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | 67 454 | 56 513 | -10 941 |

Note 3 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 0.



Note 4 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------|--------------|----------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr. 31.12.2020 | 860 000 | 0 | 0 | 5 523 910 | 6 383 910 |
| Pr 01.01.2021 | 860 000 | 0 | 0 | 5 523 910 | 6 383 910 |
| Årets resultat | | | | -73 824 | -73 824 |
| Pr 31.12.2021 | 860 000 | 0 | 0 | 5 450 086 | 6 310 087 |

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen per 31.12.2021 består av:
860 000 aksjer pålydende kr 1, totalt bokført kr 860 000.

| Selskapets aksjonærer per 31.12.2021 | Antall | Eier % |
|--------------------------------------|---------|--------|
| Arnestedet Eiendom AS | 430 000 | 50 % |
| Total Prosjekt AS | 430 000 | 50 % |

Note 5 Prosjekt under utførelse

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tomt og grunnarealer | 38 475 778 | 38 475 778 |
| Finanskostnader akkumulert | 2 634 000 | 1 289 402 |
| Øvrige aktiverte kostnader | 17 465 505 | 14 805 464 |
| Prosjekt under utførelse | 58 575 283 | 54 570 644 |

Note 6 Mellomværende med tilknyttede selskaper

GJELD TIL NÆRSTÅENDE

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Storelva AS | -16 974 750 | -15 682 498 |
| Arnestedet Eiendom AS | -5 000 000 | -4 268 920 |
| Total Prosjekt AS | -5 000 000 | -2 277 007 |
| Totalt | -26 974 750 | -22 228 425 |

Note 7 Investeringer i datterselskap

Tromsø Boligutleie AS
Fredrik Langes Gate 30, 9008 Tromsø
Eierandel 100%



Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

Det foreligger pantelån fra kredittinstitusjon á kr -25 000 000.

Sikkerhetsstillelse:

Tomt som prosjektet skal utvikles på. Bokført verdi på kr 36 690 778 ved stiftelse (fisjon).



Storelvtunet 1 AS - Org Nr 921 328 435

Årsmelding 2021

Virksomheten.

Selskapet driver med utvikling av en eiendom på Storelva i Tromsø Kommune.

Resultat, balanse og finansiering.

Regnskapet viser ingen omsetning og et resultat e skatt på minus kr 73.824,-

Sum eiendeler er kr 61.079.265 og egenkapitalen er på kr 6.310.087,- tilsvarende 10 %. Hvis en hensyntar gjeld til eiere som egenkapital, er egenkapitalandelen 54,5 %. Videre er markedsverdi på tomt høyere enn bokført verdi.

Selskapet har gjeld til Danske Bank på kr 25.000.000,-

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter en fyllestgjørende informasjon om driften av selskapet og selskapets stilling ved årsskiftet.

Aktivitet

Selskapet driver med utvikling av en eiendom på Storelva i Tromsø Kommune.

Videre utsikter:

Som følge av for lavt forhåndssalg valgte styret å gå for en omprosjektering av Storelvtun prosjektet. Det viste seg at det var vanskelig å selge blokkleiligheter på Storelva, og en vil heller gå for et prosjekt med seksjonerte rekkehus, vertikaldelte boliger og eneboliger. Prosjektleder igangsatte umiddelbart prosessen vedr omregulering og en forventer at en kan ha på plass et nytt prosjekt sommeren 2023. Som konsekvens av dette må eierne tilføre noe kapital i omreguleringsfasen.

Styrets sammensetning

Styret består av 4 menn.

Arbeidsmiljø og personale.

Selskapet hadde pr. 31.12.2021 ingen fast ansatte.

Miljørapportering.

Styret kjenner ikke til forhold i bedriften som medfører forurensning av det ytre miljø.

Framtidig utvikling.

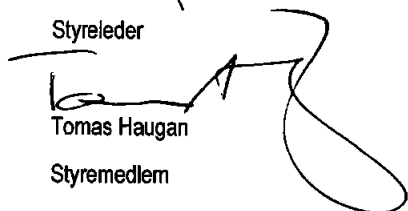
Styret bedømmer selskapets framtidige utvikling som god.

Styret anser at selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende.



Even Lianjell

Styreleder



Tomas Haugan

Styremedlem

Tromsø den 25.03.2022



Kjell Olav Pettersen

Styremedlem



Bård Sverdrup

Styremedlem