



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 810 559
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARNA BOLIG UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Helseprodusenten AS
Arnatveitvegen 137
5262 ARNATVEIT

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: FaktaRegnskap AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 30.11.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		27 501 158	
Annen driftsinntekt	7	728 800	858 500
Sum inntekter		28 229 958	858 500
Kostnader			
Varekostnad		20 795 766	
Annen driftskostnad	4	915 726	364 056
Sum kostnader		21 711 492	364 056
Driftsresultat		6 518 466	494 444
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 502	162
Sum finansinntekter		10 502	162
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	374 052	
Annen rentekostnad		756 416	580 603
Sum finanskostnader		1 130 468	580 603
Netto finans		-1 119 966	-580 441
Ordinært resultat før skattekostnad		5 398 500	-85 997
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 187 611	-16 636
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 210 889	-69 361
Årsresultat	1	4 210 889	-69 361
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Konsernbidrag		1 723 805	
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 487 085	-69 360
Sum overføringer og disponeringer		4 210 890	-69 360



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		16 636
Sum immaterielle eiendeler		0	16 636
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	10 355 331	10 355 331
Sum varige driftsmidler		10 355 331	10 355 331
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 355 331	10 371 967
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	6	8 750 991	13 666 959
Sum varer		8 750 991	13 666 959
Fordringer			
Kundefordringer		60 141	
Andre fordringer	6,2,6	3 196 021	142 535
Sum fordringer		3 256 162	142 535
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		850	609 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		850	609 308
Sum omløpsmidler		12 008 003	14 418 802
SUM EIENDELER		22 363 334	24 790 769



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	2	700 000	700 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		700 000	700 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	2 665 057	177 973
Sum opptjent egenkapital		2 665 057	177 973
Sum egenkapital		3 365 057	877 973
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	10 612 000	7 124 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	1 201 115	5 180 149
Sum annen langsiktig gjeld		11 813 115	12 304 149
Sum langsiktig gjeld		11 813 115	12 304 149
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			7 160 001
Leverandørgjeld		2 950 159	2 142 009
Betalbar skatt	3	810 711	
Kortsiktig konserngjeld	6	2 520 789	170 542
Annen kortsiktig gjeld	6	903 503	2 136 096
Sum kortsiktig gjeld		7 185 162	11 608 648
Sum gjeld		18 998 277	23 912 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 363 334	24 790 770



Årsrapport 2019

Arna Bolig Utvikling AS

c/o Helseprodusenten AS, Arnatveitvegen 137
5262 ARNATVEIT

Organisasjonsnummer: 917810559





Arna Bolig Utvikling AS

	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINTEKTER			
Salgsinntekter		27 501 158	0
Leieinntekter	7	728 800	858 500
SUM DRIFTSINTEKTER		28 229 958	858 500
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		20 795 766	0
Annen driftskostnad	4	915 726	364 056
SUM DRIFTSKOSTNADER		21 711 492	364 056
DRIFTSRESULTAT		6 518 466	494 444
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter		10 502	162
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	374 052	0
Rentekostnader		756 416	580 603
RESULTAT AV FINANSPOSTER		-1 119 966	-580 441
RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		5 398 501	-85 996
Skattekostnad	3	1 187 611	-16 636
ÅRSRESULTAT	1	4 210 890	-69 360
OVERFØRINGER			
Overført til annen egenkapital		2 487 085	0
Avsatt til konsernbidrag		1 723 805	0
Overført fra annen egenkapital		0	-69 360
SUM OVERFØRINGER		4 210 890	-69 360



Arna Bolig Utvikling AS

	Note	2019	2018
BALANSE			
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	0	16 636
SUM IMMATERIELLE EIENDELER		0	16 636
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,6	10 355 331	10 355 331
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		10 355 331	10 355 331
SUM ANLEGGSMIDLER		10 355 331	10 371 967
OMLØPSMIDLER			
Prosjektutvikling av eiendom for varesalg	6	8 750 991	13 666 959
FORDRINGER			
Kundefordringer		60 141	0
Andre fordringer		684 510	78 680
Fordring mot konsernselskaper	6	2 474 511	38 155
Fordring på aksjonær eller likestilt med aksjonær	2,6	37 000	25 700
SUM FORDRINGER		3 256 162	142 535
Bankinnskudd og lignende		850	609 308
SUM OMLØPSMIDLER		12 008 003	14 418 802
SUM EIENDELER		22 363 334	24 790 769



Ama Bolig Utvikling AS

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2	700 000	700 000
SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		700 000	700 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	2 665 057	177 973
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		2 665 057	177 973
SUM EGENKAPITAL		3 365 057	877 973
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjon	6	10 612 000	7 124 000
Gjeld til aksjonær eller likestilt med aksjonær	6	1 201 115	5 180 149
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		11 813 115	12 304 149
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til konsernselskaper	6	436 720	170 542
Gjeld til aksjonær eller likestilt med aksjonær	6	523 709	213 000
Gjeld til kredittinstitusjon		0	7 160 001
Leverandørgjeld		2 950 159	2 142 009
Betalbar skatt	3	810 711	0
Avsatt konsernbidrag		2 084 069	0
Forskudd fra kunde		0	1 857 349
Annen kortsiktig gjeld		379 794	65 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 185 161	11 608 647
SUM GJELD		18 998 276	23 912 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 363 334	24 790 769

Indre Ama,
Styret for Ama Bolig Utvikling AS

Ernst Hansen
Styrets leder



Arna Bolig Utvikling AS

NOTER 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt:

Inntekter og utgifter

Inntekter resultatføres når de er opptjent. For varer er dette normalt sett på det tidspunktet produktene blir levert til kunden, forutsatt at kunden har overtatt risiko og eiendomsrett til produktet. For tjenester er det normalt sett i takt med at tjenesten leveres. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler / Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen.

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden.

Varebeholdninger

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Varebeholdning består av boliger for utvikling.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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 antatt virkelig verdi.

Langsiktige tilvirkningskontrakter

Langsiktige tilvirkningskontrakter vurderes etter fullført kontrakts metode. Påløpte direkte kostnader balanseføres som en del av varelageret. Forskudd fra kunder føres som kortsiktig gjeld. Dersom forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført. Inntektsføring skjer først på det tidspunkt kontrakten er fullført.

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.

Gjeld

Langsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling senere enn ett år fra balansedagen og vurderes til opptakskost (anskaffelseskost). Dersom antatt virkelig verdi av langsiktig gjeld er større enn den balanseførte gjelden, skrives gjelden opp til virkelig verdi, med mindre gjeldsøkningen er forbigående.

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 – Antall aksjer, aksjeeiere, egenkapital mv.

Aksjer

Aksjeklasse	Antall aksjer	Pålydende pr. aksje	Pålydende totalt
Ordinære	700	1 000	700 000



Arna Bolig Utvikling AS

NOTER 2019

Aksjeeiere

Aksjonær(er) ordinære aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Stemmerett iht vedtekene	Aksjonærs verv: (daglig leder/styreverv)
Heks AS	700	100 %	100 %	Daglig leder/styrets leder
Sum:	700	100 %	100 %	

Avstemming av egenkapital

EK-transaksjon	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01	700 000	177 973	877 973
Resultat	-	4 210 890	4 210 890
Avgitt konsernbidrag	-	(1 723 805)	(1 723 805)
Egenkapital pr. 31.12	700 000	2 665 057	3 365 057

Note 3 – Resultatskatt

Spesifikasjon av grunnlaget for betalbar skatt	2019	2018
Resultat før skattekostnad	5 398 501	(85 996)
Permanente forskjeller	(269)	10 374
Endring fremførbart underskudd	(75 622)	75 622
Avgitt konsernbidrag	(1 637 562)	-
Endring i midlertidige forskjeller	-	-
Årets skattegrunnlag	3 685 048	-
Nominell skattesats	22 %	22 %
Betalbar skatt av årets resultat	810 711	-

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2019	2018
Driftsmidler/ langsiktig gjeld	-	-
Omløpsmidler/ kortsiktig gjeld	-	-
Fremførbart underskudd	-	(75 622)
Gevinst- og tapskonto	-	-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-	(75 622)
Nominell skattesats	22 %	22 %
Utsatt skatt (+) Utsatt skattefordel (-)	-	(16 637)

Spesifikasjon av skattekostnad	2019	2018
Betalbar skatt	810 711	
Skatt på konsernbidrag	360 264	
Endring utsatt skatt	16 636	(16 363)
Skattekostnad	1 187 611	(16 363)

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt.

Note 4 – Lønninger, ytelser til ledende personer, antall årsverk m.v.

Selskapet har ingen ansatte og det er ikke utbetalt honorar til styret. Det er kostnadsført kr 18.750,- i honorar til revisor.

Aksjonærer til morselskap Heks AS, Monster Holding AS og Skar Skulstad Group AS har fakturert totalt kr 80.000,- i honorarer til selskapet i 2019.



Arna Bolig Utvikling AS

NOTER 2019

Note 5 – Anleggsmidler

Varige driftsmidler

	Fast eiendom, inkl.tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	10 355 331	10 355 331
Tilang (+)	-	-
Avgang (-)	-	-
Anskaffelseskost pr 31.12	10 355 331	10 355 331
Akk. Avskrivninger	-	-
Akk. Nedskrivninger	-	-
Bokført verdi pr. 31.12	10 355 331	10 355 331
Årets avskrivninger	-	-

Eiendommene avskrives ikke.

Note 6 – Fordringer, gjeld, pantstillelse og garantier

Fordringer og gjeld

Fordringer/gjeld	Beløp
Fordringer med forfall senere enn ett år etter balansedagen	-
Gjeld med forfall minst 5 år etter balansedagen	981 115
Samlet balanseført gjeld	18 998 276
Gjeld sikret med pant	10 612 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	19 106 322

Pant omfatter følgende pantetyper: pant i fast eiendom og prosjektutvikling av eiendom for varesalg
Av selskapets langsiktige gjeld er kr 1.201.115 gjeld til indirekte personlig aksjonær. Det er avtalt rente lik skjermingsrenten til enhver tid.

Ikke regnskapsførte garantiforpliktelser utgjør kr. 1.259.000,-.

Fordring på konsernselskaper er renteberegnet med en rente på 2% i 2019.
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper og gjeld til aksjonær og likestilt med aksjonær er renteberegnet med en rente på 0-3% ihht. avtaler.

Lån fra morselskap Heks AS, som er oppgjort i 2019, er gjennom året blitt belastet med renter på 22%.

Note 7 – Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet leier ut bolig til indirekte personlig aksjonær for kr 12 000 pr måned.



Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Arna Bolig Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Arna Bolig Utvikling AS sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 4 210 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene,



Forum Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 31.08.2020, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av generalforsamling. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret og daglig leder.

Bergen, 2. april 2021
Forum Revisjon AS

Rolf Martin Christensen
statsautorisert revisor