



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 357 734
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rikard Kaarbøs plass 1
9405 HARSTAD

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: Stian Arntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 771 594	1 442 256
Annen driftsinntekt		29 366	16 959
Sum inntekter		1 800 960	1 459 215
Kostnader			
Avskrivning	2	57 281	
Annen driftskostnad		812 472	967 804
Sum kostnader		869 753	967 804
Driftsresultat		931 207	491 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 834	12 876
Sum finansinntekter		21 834	12 876
Annen finanskostnad		1 139 914	726 436
Sum finanskostnader		1 139 914	726 436
Netto finans		-1 118 080	-713 560
Ordinært resultat før skattekostnad		-186 873	-222 149
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-30 336	-48 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-156 537	-173 276
Årsresultat		-156 537	-173 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-156 536	-173 276
Sum overføringer og disponeringer		-156 536	-173 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	70 876	40 540
Sum immaterielle eiendeler		70 876	40 540
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	27 659 603	27 917 475
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	99 213	143 494
Sum varige driftsmidler		27 758 816	28 060 969
Sum anleggsmidler		27 829 692	28 101 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	80 000	14 459
Andre fordringer	7		14 436
Sum fordringer		80 000	28 895
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 559	658 780
Sum omløpsmidler		484 559	687 675
SUM EIENDELER		28 314 251	28 789 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 535 408	1 691 943
Sum opptjent egenkapital		1 535 408	1 691 943
Sum egenkapital		1 935 408	2 091 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	5 671 565	5 671 565
Øvrig langsiktig gjeld	8	20 303 678	20 824 278
Sum annen langsiktig gjeld		25 975 243	26 495 843
Sum langsiktig gjeld		25 975 243	26 495 843
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 452	115 305
Annen kortsiktig gjeld	7	392 148	86 093
Sum kortsiktig gjeld		403 600	201 398
Sum gjeld		26 378 843	26 697 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 314 251	28 789 184



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 641533

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 357 734
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Rikard Kaarbøs plass 1
9405 HARSTAD

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: Stian Arntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 771 594	1 442 256
Annen driftsinntekt		29 366	16 959
Sum inntekter		1 800 960	1 459 215
Kostnader			
Avskrivning	2	57 281	
Annen driftskostnad		812 472	967 804
Sum kostnader		869 753	967 804
Driftsresultat		931 207	491 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		21 834	12 876
Sum finansinntekter		21 834	12 876
Annen finanskostnad		1 139 914	726 436
Sum finanskostnader		1 139 914	726 436
Netto finans		-1 118 080	-713 560
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-30 336	-48 873
Ordinært resultat etter skattekostnad		-156 537	-173 276
Årsresultat		-156 537	-173 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	-156 536	-173 276
Sum overføringer og disponeringer		-156 536	-173 276



Organisasjonsnr: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	70 876	40 540
Sum immaterielle eiendeler		70 876	40 540
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	27 659 603	27 917 475
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	99 213	143 494
Sum varige driftsmidler		27 758 816	28 060 969
Sum anleggsmidler		27 829 692	28 101 509
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	80 000	14 459
Andre fordringer	7		14 436
Sum fordringer		80 000	28 895
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 559	658 780
Sum omløpsmidler		484 559	687 675
SUM EIENDELER		28 314 251	28 789 184
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 535 408	1 691 943
Sum opptjent egenkapital		1 535 408	1 691 943
Sum egenkapital		1 935 408	2 091 943
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	7	5 671 565	5 671 565
Øvrig langsiktig gjeld	8	20 303 678	20 824 278
Sum annen langsiktig gjeld		25 975 243	26 495 843
Sum langsiktig gjeld		25 975 243	26 495 843
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	11 452	115 305
Annen kortsiktig gjeld	7	392 148	86 093
Sum kortsiktig gjeld		403 600	201 398
Sum gjeld		26 378 843	26 697 241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 314 251	28 789 184



Organisasjonsnr: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	340.00	1000.00	340000.00
B-aksjer	60.00	1000.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
SAA Investringer AS	400.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	400.00	100.00%	

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



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 Arctic Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arctic Eiendomsutvikling 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 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 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 (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 regnskapestimatene 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, 28. Mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo document key: 014HQ-SPHYJ-GTEKC-JUJHW-BHLDY-4MHHS



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."

Frøseth, Kai Astor

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-38773

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 17:38:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0J4HQ-5PHYJ-GTEKC-JSUHW-BHLDY-4MHHS

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/validator>



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter bokføres etter hvert som de er opptjent i hht. leiekontrakter.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av individuelle vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

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 skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2023	27 917 475	143 494	28 060 969
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	13 000	13 000
Avgang solgte driftsmidler	-257 872	0	-257 872
Anskaffelseskost 31.12.2023	27 659 603	156 494	27 816 097
Akk.avskrivning 31.12.2023	0	-57 281	-57 281
Balansført pr. 31.12.2023	27 659 603	99 213	27 758 816
Årets avskrivninger	0	57 281	57 281



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
For mye (lite) avsatt tidligere år	10 776	0
Endring utsatt skatt	-41 112	-48 873
Årets totale skattekostnad	<u>-30 336</u>	<u>-48 873</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-186 873	-222 149
Endring i midlertidige forskjeller	27 407	-43 624
Årets skattegrunnlag	<u>-159 466</u>	<u>-265 773</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	65 093	81 500
Fordringer og gjeld etter fordringsmetoden	-11 000	0
Sum	<u>54 093</u>	<u>81 500</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-376 259</u>	<u>-265 773</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-322 166</u>	<u>-184 273</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-70 877	-40 540

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	400 000	1 691 943	2 091 943
Årsresultat	0	-156 537	-156 537
Egenkapital 31.12.2023	<u>400 000</u>	<u>1 535 406</u>	<u>1 935 406</u>

Note 5 - Varer

Selskapets varelager består av leiligheter, utviklet i egenregi.



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
A-aksjer	340	1 000	340 000
B-aksjer	60	1 000	60 000
Sum	400		400 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
SAA Investringer AS	400	100 %	100 %

Note 7 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Konsernfordringer og-gjeld:

Gruppe i balansen:	2023	2022
Kortsiktige fordringer	0	0
Kortsiktige gjeld	0	0
Langsiktig gjeld	-5 671 565	-5 671 565
	<u>-5 671 565</u>	<u>-5 671 565</u>

Note 8 - Fordringer og gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2023	2022
Lån	20 303 678	20 824 278

Selskapets gjeld blir oppgjort etterhvert som varelageret blir realisert.