



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 438 664
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCA NOVA BOLIG AS
Forretningsadresse: Borgeveien 1
1653 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben D. Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	204 884 852	92 964 470
Annen driftsinntekt		3 192 674	3 007 097
Sum inntekter		208 077 526	95 971 567
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-114 663 375	-207 126 959
Varekostnad	2	273 037 422	282 001 175
Lønnskostnad	3, 4, 5	4 407 829	4 695 821
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	81 138	73 764
Annen driftskostnad	2, 7, 8, 9	1 524 182	1 372 770
Sum kostnader		164 387 196	81 016 572
Driftsresultat		43 690 330	14 954 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 583	400 219
Annen finansinntekt		0	2 600
Sum finansinntekter		789 583	402 820
Annen rentekostnad		7 292 078	271 907
Annen finanskostnad		130 913	239 757
Sum finanskostnader		7 422 991	511 664
Netto finans		-6 633 408	-108 844
Resultat før skattekostnad		37 056 922	14 846 151
Skattekostnad	10, 11	13 608 985	3 280 400
Årsresultat		23 447 937	11 565 751
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		117 364	0



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		8 000 000	11 700 000
Annen egenkapital		15 565 301	-134 249
Sum overføringer og disponeringer		23 447 937	11 565 751



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 572 368	2 572 368
Maskiner og anlegg	6	619 964	77 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	75 703	108 151
Sum varige driftsmidler		3 268 036	2 758 148
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 268 036	2 758 148
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	347 274 580	219 233 891
Sum varer		347 274 580	219 233 891
Fordringer			
Kundefordringer	8	94 185 984	92 455 390
Andre kortsiktige fordringer		365 264	201 337
Konsernfordringer	13	150 467	0
Sum fordringer		94 701 715	92 656 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	54 732 927	46 249 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 732 927	46 249 973
Sum omløpsmidler		496 709 222	358 140 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		499 977 258	360 898 738
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	162 844 496	147 279 195
Sum opptjent egenkapital		162 844 496	147 279 195
Sum egenkapital		162 944 496	147 379 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10, 11	16 915 175	3 273 087
Sum avsetninger for forpliktelser		16 915 175	3 273 087
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	1 381 201	1 434 922
Sum annen langsiktig gjeld		1 381 201	1 434 922
Sum langsiktig gjeld		18 296 376	4 708 009
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	194 177 423	99 066 995
Leverandørgjeld	13	40 492 750	33 323 212
Betalbar skatt	10, 11	0	3 395 826
Skyldige offentlige avgifter	14	519 690	669 579
Kortsiktig konserngjeld	13	69 920 052	69 713 853
Annen kortsiktig gjeld		13 626 472	2 642 069
Sum kortsiktig gjeld		318 736 386	208 811 535
Sum gjeld		337 032 762	213 519 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 977 258	360 898 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 563767

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 438 664
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCA NOVA BOLIG AS
Forretningsadresse: Borgeveien 1
1653 SELLEBAKK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben D. Hansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.06.2024

Revisjon

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 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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 984 438 664
ARCA NOVA BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	204 884 852	92 964 470
Annen driftsinntekt		3 192 674	3 007 097
Sum inntekter		208 077 526	95 971 567
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-114 663 375	-207 126 959
Varekostnad	2	273 037 422	282 001 175
Lønnskostnad	3, 4, 5	4 407 829	4 695 821
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	81 138	73 764
Annen driftskostnad	2, 7, 8,	1 524 182	1 372 770
Sum kostnader		164 387 196	81 016 572
Driftsresultat		43 690 330	14 954 996
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		789 583	400 219
Annen finansinntekt		0	2 600
Sum finansinntekter		789 583	402 820
Annen rentekostnad		7 292 078	271 907
Annen finanskostnad		130 913	239 757
Sum finanskostnader		7 422 991	511 664
Netto finans		-6 633 408	-108 844
Resultat før skattekostnad		37 056 922	14 846 151
Skattekostnad	10, 11	13 608 985	3 280 400
Årsresultat		23 447 937	11 565 751
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag		117 364	0
Avgitt konsernbidrag		8 000 000	11 700 000
Annen egenkapital		15 565 301	-134 249
Sum overføringer og disponeringer		23 447 937	11 565 751



Organisasjonsnr: 984 438 664
ARCA NOVA BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 572 368	2 572 368
Maskiner og anlegg	6	619 964	77 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	75 703	108 151
Sum varige driftsmidler		3 268 036	2 758 148
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 268 036	2 758 148
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	347 274 580	219 233 891
Sum varer		347 274 580	219 233 891
Fordringer			
Kundefordringer	8	94 185 984	92 455 390
Andre kortsiktige fordringer		365 264	201 337
Konsernfordringer	13	150 467	0
Sum fordringer		94 701 715	92 656 726
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	54 732 927	46 249 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 732 927	46 249 973
Sum omløpsmidler		496 709 222	358 140 591
SUM EIENDELER		499 977 258	360 898 738

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	162 844 496	147 279 195
Sum opptjent egenkapital		162 844 496	147 279 195
Sum egenkapital		162 944 496	147 379 195
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10, 11	16 915 175	3 273 087
Sum avsetninger for forpliktelse		16 915 175	3 273 087
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	1 381 201	1 434 922
Sum annen langsiktig gjeld		1 381 201	1 434 922
Sum langsiktig gjeld		18 296 376	4 708 009
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			
Leverandørgjeld	13	194 177 423	99 066 995
Betalbar skatt	10, 11	40 492 750	33 323 212
Skyldige offentlige avgifter	14	0	3 395 826
Kortsiktig konserngjeld	13	519 690	669 579
Annen kortsiktig gjeld		69 920 052	69 713 853
Sum kortsiktig gjeld		13 626 472	2 642 069
Sum gjeld		318 736 386	208 811 535
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 977 258	360 898 738



Organisasjonsnr: 984 438 664
ARCA NOVA BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Selskapet er et øvrig foretak i henhold til regnskapsloven, og har lagt følgende regnskapsprinsipper til grunn. Hovedvurdering for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld: Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Inntekter:Løpende avregnings metode anvendes i forbindelse med vurdering og periodisering av inntekter og kostnader knyttet til langsiktig tilvirkningskontrakter av boligprosjekter. Fullføringsgrad beregnes med bakgrunn i kostnader for utførte arbeider sett i forhold til kostnader i avtalt totalentreprise. Offentlige tilskudd inntektsføres som annen driftsinntekt i henhold til tilskuddsbeløpets størrelse. Selskapet har mottatt offentlig tilskudd på kr 2.772.262 i 2023. 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. Garantier, reklamasjoner mv.Sammenstillingsprinsippet benyttes for garantiforpliktelser, lønnsforpliktelser og andre påløpte forpliktelser. Skatter:Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnadene er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Note

3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3588364.00	3869592.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	602797.00	595139.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



	216667.00	231090.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4407829.00	4695821.00

Mer om årsverk og lønn
Gjennomsnittlig antall årsverk i 2023 er 5.

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

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>	

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer



Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

17

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
1056610.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
195558624.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
349846948.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

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



BDO AS
Rådmann Siras vei 2
1712 Gråtum

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Arca Nova Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Arca Nova Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styret og daglig leders 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Linn Hege Mølmann
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: A4K3Z-6OHCIM-VA40A-K304N-CEHJF-1G14E



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."

Mølmann, Linn Hege

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1071703

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-07 16:50:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: A4K3Z-6CHCM-VA40A-K304N-CEHJF-1G14E

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>



Årsberetning

1. Selskapet driver med eiendomsutvikling og utbygging av boligprosjekter. Det inkluderer utvikling av tomteområder, boligprosjektering og nyoppføringer av boliger.

Selskapet drives ut ifra dets lokaler i Fredrikstad.

2. Selskapet har hatt en omsetningsøkning på 117 % i 2023. Resultatgraden før skatt er 17,8%. Selskapets egenkapitalandel er på 32,6 %. Soliditeten og likviditeten er god.

Selskapet er 100 % eid av Arca Nova AS og en del av Arca Nova Gruppen. Selskapet har ved inngangen til 2024 flere prosjekter under utvikling, salg og utbygging.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstedet og årsregnskapet for 2024 er gjort opp under denne forutsetningen.

3. Selskapets primære virksomhet er innenfor det ordinære boligmarkedet. Største risikoelement er utviklingen i boligmarkedet og etterspørselen etter nye boliger. Innenfor det ordinære boligmarkedet, har selskapet lang erfaring med stort spenn av prosjekter fra eneboliger og rekkehus til blokkbebyggelse. Ved endringer i markedet, vil selskapet kunne tilpasse sin virksomhet og satsning mot de deler av markedet hvor det er størst etterspørsel. Selskapet har tidligere også vært engasjert i utvikling og utbygging av utleieboliger for det ordinære utleiemarkedet, og i offentlig privat-samarbeid. Som alternativ virksomhet til det ordinære boligmarkedet ved perioder med redusert etterspørsel, vil selskapet også kunne satse mer på utleieboliger. Selskapets likviditetssituasjon er god og pågående boligprosjekter under utbygging er finansiert, selskapet er for 2024 således lite eksponert for kreditt risiko og likviditetsrisiko. Selskapet opplever en god utvikling i sin virksomhet, med god ordresituasjon, et godt omdømme og stabil arbeidskraft. Således er framtidsutsiktene for 2024 og påfølgende år positive.

4. Selskapet er engasjert i forsknings- og utviklingsaktiviteter knyttet til den nye grønne bydelen Verksbyen i Fredrikstad, som Arca Nova Gruppen bygger ut. Her investeres i nye løsninger knyttet til framtidrettet solenergi, passivhusstandard, smarthus og bærekraftig og miljøvennlig boligbygging. Ulike partnere og leverandører er involvert i denne satsningen, og deler av arbeidet skjer også med støtte fra Enova og EU i to ulike FOU prosjekter.

5. Det har i løpet av året vært 5 årsverk i selskapet og styret mener arbeidsmiljøet i selskapet generelt anses som god. Det har vært noen sykemeldinger i løpet av året, men disse har vært grunnet personlige forhold og ikke arbeidssituasjonen. Det har ikke vært behov for å iverksette tiltak som har betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke vært noen personskader i arbeidssituasjon som har ført til fravær fra arbeidet. Det har vært ingen utskiftninger av ansatte.

6. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø mer enn hva som er vanlig i bransjen.

7. Styret består av menn og styrets sammensetning representerer aksjonærene i selskapet. Styret anser det ikke nødvendig med ekstra tiltak med hensyn på likestilling og styrets sammensetning.

Selskapet har ikke tegnet noen ansvarsforsikring for styret eller daglig leder.

8. Forslag til anvendelse av overskudd fremgår av årsregnskapet.

9. Selskapet har utarbeidet en redegjørelse for selskapets aktsomhetsvurderinger i forhold til Åpenhetsloven § 5, og denne redegjørelse er gjort tilgjengelig på selskapets nettside www.arcanova.no/apenhetsloven.

Fredrikstad 07.05.2024

Enok Hansen
Styrets leder

Ruben Dahl Hansen
Daglig leder og styremedlem



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	37 056 922	14 846 151
- Periodens betalte skatt	3 395 826	3 300 000
+ Ordinære avskrivninger	81 138	73 764
+/- Endring i varelager	-128 040 689	-219 233 891
+/- Endring i kundefordringer	-1 730 594	-92 455 390
+/- Endring i leverandørgjeld	7 169 538	33 323 212
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 876 784	72 824 165
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-85 982 727	-193 921 988
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	591 026	2 831 912
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-591 026	-2 831 912
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	53 721	-1 434 922
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-95 110 428	-99 066 995
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	95 056 707	100 501 917
= Netto endring i kontanter mv	8 482 954	-96 251 983
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	46 249 973	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	54 732 927	-96 251 983
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	54 498 727	45 864 994
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	234 200	384 979
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	54 732 927	46 249 973



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	204 884 852	92 964 470
Annen driftsinntekt		3 192 674	3 007 097
Sum driftsinntekter		208 077 526	95 971 567
Driftskostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		114 663 375	207 126 959
Varekostnad	2	-273 037 422	-282 001 175
Lønnskostnad	3, 4, 5	-4 407 829	-4 695 821
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-81 138	-73 764
Annen driftskostnad	2, 7, 8, 9	-1 524 182	-1 372 770
Sum driftskostnader		-164 387 196	-81 016 572
Driftsresultat		43 690 330	14 954 996
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		789 583	400 219
Annen finansinntekt		0	2 600
Sum finansinntekter		789 583	402 820
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-7 292 078	-271 907
Annen finanskostnad		-130 913	-239 757
Sum finanskostnader		-7 422 991	-511 664
Netto finans		-6 633 408	-108 844
Resultat før skattekostnad		37 056 922	14 846 151
Skattekostnad	10, 11	-13 608 985	-3 280 400
Årsresultat		23 447 937	11 565 751
Overføringer			
Mottatt konsernbidrag		-117 364	0
Avgitt konsernbidrag		8 000 000	11 700 000
Annen egenkapital		15 565 301	-134 249
Sum overføringer		23 447 937	11 565 751



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 572 368	2 572 368
Maskiner og anlegg	6	619 964	77 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	75 703	108 151
Sum varige driftsmidler		3 268 036	2 758 148
Sum anleggsmidler		3 268 036	2 758 148
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	12	347 274 580	219 233 891
Sum varer		347 274 580	219 233 891
Fordringer			
Kundefordringer	8	94 185 984	92 455 390
Kortsiktige konsernfordringer	13	150 467	0
Andre kortsiktige fordringer		365 264	201 337
Sum fordringer		94 701 715	92 656 726
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	54 732 927	46 249 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 732 927	46 249 973
Sum omløpsmidler		496 709 222	358 140 591
SUM EIENDELER		499 977 258	360 898 738



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	15, 16	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	16	162 844 496	147 279 195
Sum opptjent egenkapital		162 844 496	147 279 195
Sum egenkapital		162 944 496	147 379 195
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	10, 11	16 915 175	3 273 087
Sum avsetning for forpliktelser		16 915 175	3 273 087
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	1 381 201	1 434 922
Sum annen langsiktig gjeld		1 381 201	1 434 922
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	194 177 423	99 066 995
Leverandørgjeld	13	40 492 750	33 323 212
Betalbar skatt	10, 11	0	3 395 826
Skyldige offentlige avgifter	14	519 690	669 579
Kortsiktig konserngjeld	13	69 920 052	69 713 853
Annen kortsiktig gjeld		13 626 472	2 642 069
Sum kortsiktig gjeld		318 736 386	208 811 535
Sum gjeld		337 032 762	213 519 544
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		499 977 258	360 898 738

Fredrikstad, 07.05.2024

Enok Hansen
styrets leder

Ruben Dahl Hansen
styremedlem / daglig leder



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Noter

Regnskapsprinsipper

Selskapet er et øvrig foretak i henhold til regnskapsloven, og har lagt følgende regnskapsprinsipper til grunn.

Hovedvurdering for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld:

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Inntekter:

Løpende avregnings metode anvendes i forbindelse med vurdering og periodisering av inntekter og kostnader knyttet til langsiktig tilvirkningskontrakter av boligprosjekter. Fullføringsgrad beregnes med bakgrunn i kostnader for utførte arbeider sett i forhold til kostnader i avtalt totalentreprise.

Offentlige tilskudd inntektsføres som annen driftsinntekt i henhold til tilskuddsbeløpets størrelse. Selskapet har mottatt offentlig tilskudd på kr 2.772.262 i 2023.

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.

Garantier, reklamasjoner mv.

Sammenstillingsprinsippet benyttes for garantiforpliktelser, lønnsforpliktelser og andre påløpte forpliktelser.

Skatter:

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnadene er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i (netto) utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Årsaken til at utsatt skatt oppstår, er ulik periodisering av det regnskapsmessige og det skattemessige resultatet.

Note 1 - Salgsinntekter

Selskapets omsetning skjer i Norge. Omsetningen er fordelt å følgende virksomhetsområder:

Virksomhetsområder	2023	2022
Salgsinntekter boligprosjekter	204 876 909	92 964 470
Annen driftsinntekt	3 192 674	3 007 097
	208 069 583	95 971 567

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapets transaksjoner med nærstående parter er knyttet mot selskap i samme konsern.

	2023	Type relasjon
Kostnader varekjøp	254 632 252	Søsterselskap konsern
Leiekostnader lokaler	340 320	Søsterselskap konsern



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Note 3 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	3 588 364	3 869 592
Arbeidsgiveravgift	602 797	595 139
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	216 667	231 090
Sum	4 407 829	4 695 821

Mer om årsverk og lønn

Gjennomsnittlig antall årsverk i 2023 er 5.

Note 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	971 997	19 440	4 392
Ledende person	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Styrets leder	60 683	1 214	0
Total ytelser til andre ledende personer	60 683	1 214	0

Note 6 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Maskiner og anlegg	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	108 151	340 000	2 572 368	3 020 519
Tilgang i året	0	591 026	0	591 026
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	108 151	931 026	2 572 368	3 611 545
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	0	-262 372	0	-262 372
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-32 448	-311 062	0	-343 510
Balanseført verdi pr 31.12	75 703	619 964	2 572 368	3 268 036
Årets av- og nedskrivninger	32 448	48 690	0	81 138
Økonomisk levetid	3,33	5	0	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	Saldo	
	(Degressiv)	(Degressiv)	(Degressiv)	

Note 7 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	128 583	132 449
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	128 583	132 449



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Note 8 - Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende 31.12	1 500	2 710
Opptjent ikke fakturert inntekt	94 184 484	92 452 680
Kundefordringer 31.12	94 185 984	92 455 390

Note 9 - Annen driftskostnad

Spesifikasjon av annen driftskostnad, sammenslått etter art:

	2023	2022
Energi o.l. vedr produksjon	20 485	28 560
Kostnad lokaler	507 594	327 185
Leie maskiner, inventar o.l.	86 667	71 901
Verktøy, inventar og driftsmaterialer som ikke skal aktiveres	422 635	454 197
Reparasjon og vedlikehold	5 601	
Fremmed tjeneste	130 006	180 159
Kontorkostnad, trykksaker o.l.	16 181	39 094
Telefon, porto o.l.	35 409	52 352
Kostnader knyttet til transportmidler	160 269	79 743
Kostnad og godtgjørelse for reise, diett, bil, o.l.	25 634	39 526
Salgs-, reklame- og representasjonskostnad	84 460	74 685
Kontingent og gave	0	
Forsikringspremie, garanti- og servicekostnad	4 585	4 207
Lisens- og patentkostnad	1 722	
Annen kostnad	22 933	21 161
	1 524 182	1 372 770

Note 10 - Spesifisering av skatt

	2023	2022
Skattekostnad		
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-33 103	6 695 826
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	13 642 088	-3 415 426
Skattekostnad	13 608 985	3 280 400
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	37 056 922	14 846 151
Permanente forskjeller	24 944	64 758
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-60 702 670	15 524 663
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	150 467	0
Skattepliktig inntekt	-23 470 337	30 435 572
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	6 695 826
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	-3 300 000
Sum betalbar skatt i balansen	0	3 395 826

Mer om skattekostnad

Håndtering av utsatt skatt knyttet skattefri konsernintern overføring av eiendel (tomt) ble håndtert med feil grunnlag i 2022. Konsekvens ble at utsatt skattekostnad i 2022 ble 4.502.578 kr for lavt. Dette har blitt korrigert i 2023, slik at utsatt skatt i 2023 har blitt tilsvarende høyere.



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Note 11 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	19 964	99 815	-79 851
Omløpsmidler	154 569 322	215 192 141	-60 622 819
Fremførbart underskudd	0	-23 470 337	23 470 337
Andre forskjeller	-139 711 616	-114 934 460	-24 777 156
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
Netto forskjeller	14 877 670	76 887 159	-62 009 489
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	14 877 670	76 887 159	-62 009 489
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	3 273 087	16 915 175	-13 642 088

Note 12 - Varer

Varer	2023	2022
Råvarer og innkjøpte halvfabrikata	0	0
Varer under tilvirkning	347 274 580	219 233 891
Lager av innkjøpte varer	0	0
Ferdigvarer	0	0
Sum	347 274 580	219 233 891

Note 13 - Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskap	Fordring	Gjeld	Netto 2023	Netto 2022
Kortsiktige konsernfordringer	150 467	0	150 467	0
Leverandørgjeld til selskap i samme konsern	0	-40 249 167	-40 249 167	33 097 708
Kortsiktig konserngjeld	0	-69 920 052	-69 920 052	69 713 853
Sum	150 467	-110 169 219	-110 018 752	102 811 561

Note 14 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekkmidler med	234 200
Skyldig skattetrekk	-234 200

Note 15 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100	1 000	100 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Arca Nova AS	100	100,00	Ordinære



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Note 16 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	100 000	147 279 195	147 379 195
Årsresultat	0	23 447 937	23 447 937
Mottatt konsernbidrag	0	117 364	117 364
- Avgitt konsernbidrag	0	-8 000 000	-8 000 000
Egenkapital 31.12.2023	100 000	162 844 496	162 944 496

Mer om egenkapital

Håndtering av utsatt skatt knyttet skattefri konsernintern overføring av eiendel (tomt) ble håndtert med feil grunnlag i 2022. Konsekvens ble at utsatt skattekostnad i 2022 ble 4.502.578 kr for lavt. Dette har blitt korrigert i 2023, slik at utsatt skatt i 2023 har blitt tilsvarende høyere. Konsekvens i forhold til annen egenkapital, ble for 2022 at denne var kr 4.502.578 for høy. Dette er korrigert i 2023 via utsatt skattekostnad slik at annen egenkapital pr 31.12.23 er korrekt.

Note 17 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	1 056 610
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	195 558 624
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	349 846 948
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Fordringer

Konsern, tilknyttet selskap m.v.



ARCA NOVA BOLIG AS
984 438 664

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	37 056 922	14 846 151
- Periodens betalte skatt	3 395 826	3 300 000
+ Ordinære avskrivninger	81 138	73 764
+/- Endring i varelager	-128 040 689	-219 233 891
+/- Endring i kundefordringer	-1 730 594	-92 455 390
+/- Endring i leverandørgjeld	7 169 538	33 323 212
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 876 784	72 824 165
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-85 982 727	-193 921 988
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	591 026	2 831 912
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-591 026	-2 831 912
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	53 721	-1 434 922
- Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-95 110 428	-99 066 995
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	95 056 707	100 501 917
= Netto endring i kontanter mv	8 482 954	-96 251 983
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse	46 249 973	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	54 732 927	-96 251 983
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang	54 498 727	45 864 994
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang	234 200	384 979
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	54 732 927	46 249 973