



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 315 686  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARCA NOVA EIENDOM 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: Ja  
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, 02.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 903 735	6 067 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 903 735</b>	<b>6 067 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 964	0
Lønnskostnad	1, 2, 3	271 269	260 385
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	157 908	175 720
Annen driftskostnad	5	1 500 136	1 828 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 937 277</b>	<b>2 265 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 966 458</b>	<b>3 802 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		400	14 155
Annen finansinntekt		0	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>400</b>	<b>14 179</b>
Annen rentekostnad		2 534 509	1 305 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 534 509</b>	<b>1 305 766</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 534 109</b>	<b>-1 291 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 432 348</b>	<b>2 511 024</b>
Skattekostnad	6, 7	535 499	552 420
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 600 000	0
Avgitt konsernbidrag		1 627 254	0
Annen egenkapital		1 869 595	1 958 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	82 958 851	83 108 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	31 103	38 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>82 989 954</b>	<b>83 147 862</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 989 954</b>	<b>83 147 862</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	506 402	335 445
Andre kortsiktige fordringer		60 946	78 728
Konsernfordringer	8	1 600 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 167 347</b>	<b>414 173</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	863 689	297 148
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>863 689</b>	<b>297 148</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 031 036</b>	<b>711 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 050 000	1 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 022 074	14 152 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 022 074</b>	<b>14 152 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 072 074</b>	<b>15 202 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6, 7	643 833	567 303
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>643 833</b>	<b>567 303</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	57 356 419	58 837 641
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 356 419</b>	<b>64 837 641</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 000 252</b>	<b>65 404 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 516	445 192
Betalbar skatt	6, 7	0	474 782
Skyldige offentlige avgifter	9	54 729	19 416
Kortsiktig konserngjeld	8	3 586 223	1 700 000
Annen kortsiktig gjeld		738 196	612 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 948 664</b>	<b>3 251 761</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 948 916</b>	<b>68 656 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 563775

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 315 686  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARCA NOVA EIENDOM 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: Ja  
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: 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: 979 315 686  
ARCA NOVA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 903 735	6 067 650
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 903 735</b>	<b>6 067 650</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		7 964	0
Lønnskostnad	1, 2, 3	271 269	260 385
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	157 908	175 720
Annen driftskostnad	5	1 500 136	1 828 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 937 277</b>	<b>2 265 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 966 458</b>	<b>3 802 610</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		400	14 155
Annen finansinntekt		0	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>400</b>	<b>14 179</b>
Annen rentekostnad		2 534 509	1 305 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 534 509</b>	<b>1 305 766</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 534 109</b>	<b>-1 291 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 432 348</b>	<b>2 511 024</b>
Skattekostnad	6, 7	535 499	552 420
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 600 000	0
Avgitt konsernbidrag		1 627 254	0
Annen egenkapital		1 869 595	1 958 604
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>



Organisasjonsnr: 979 315 686  
ARCA NOVA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	82 958 851	83 108 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	4	31 103	38 879
Sum varige driftsmidler		82 989 954	83 147 862
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		82 989 954	83 147 862
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	8	506 402	335 445
Andre kortsiktige fordringer			
		60 946	78 728
Konsernfordringer			
	8	1 600 000	0
Sum fordringer		2 167 347	414 173
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer			
		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	9	863 689	297 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		863 689	297 148
Sum omløpsmidler		3 031 036	711 321
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Aksjekapital	10	1 050 000	1 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 022 074	14 152 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 022 074</b>	<b>14 152 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 072 074</b>	<b>15 202 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelseser	6, 7	643 833	567 303
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>643 833</b>	<b>567 303</b>
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	57 356 419	58 837 641
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 356 419</b>	<b>64 837 641</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 000 252</b>	<b>65 404 944</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 516	445 192
Betalbar skatt	6, 7	0	474 782
Skyldige offentlige avgifter	9	54 729	19 416
Kortsiktig konserngjeld	8	3 586 223	1 700 000
Annen kortsiktig gjeld		738 196	612 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 948 664</b>	<b>3 251 761</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 948 916</b>	<b>68 656 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>



Organisasjonsnr: 979 315 686  
ARCA NOVA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
1

### Spesifisering av resultatregnskapet

#### Lønnskostnader



<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	228983.00	228208.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	32287.00	32177.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10000.00	0.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	271270.00	260385.00

## 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>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Note

8

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investeringsregnskap som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

### Morselskapet sitt navn

Enok Dahl Hansen AS, org nr 989 031 341

### Forretningskontor for morselskapet

Borgeveien 1, 1651 Sellebakk. Konsernregnskap kan fås utlevert der.

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 - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1601080.00	0.00
<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>



## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3586223.00	1700000.00

<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

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

## Note

11

## Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
50499439.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
63356419.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
82958851.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



BDO AS  
Rådmann Siras vei 2  
1712 Gråtun

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Arca Nova Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Arca Nova Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 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 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 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.

### 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: N6W7Y-W8BU0-IDB5Z-D8Z4I-8UBMO-56P8B



# 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: N6W7V-W8BU0-IDB3Z-D8Z4I-8UBMO-56P88

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>



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 903 735	6 067 650
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 903 735</b>	<b>6 067 650</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-7 964	0
Lønnskostnad	1, 2, 3	-271 269	-260 385
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-157 908	-175 720
Annen driftskostnad	5	-1 500 136	-1 828 934
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 937 277</b>	<b>-2 265 040</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 966 458</b>	<b>3 802 610</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		400	14 155
Annen finansinntekt		0	24
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>400</b>	<b>14 179</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Annen rentekostnad		-2 534 509	-1 305 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-2 534 509</b>	<b>-1 305 766</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 534 109</b>	<b>-1 291 587</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 432 348</b>	<b>2 511 024</b>
Skattekostnad	6, 7	-535 499	-552 420
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-1 600 000	0
Avgitt konsernbidrag		1 627 254	0
Annen egenkapital		1 869 595	1 958 604
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 896 849</b>	<b>1 958 604</b>



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	82 958 851	83 108 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	31 103	38 879
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>82 989 954</b>	<b>83 147 862</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>82 989 954</b>	<b>83 147 862</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	506 402	335 445
Kortsiktige konsernfordringer	8	1 600 000	0
Andre kortsiktige fordringer		60 946	78 728
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 167 347</b>	<b>414 173</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	863 689	297 148
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>863 689</b>	<b>297 148</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 031 036</b>	<b>711 321</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	1 050 000	1 050 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 050 000</b>	<b>1 050 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 022 074	14 152 479
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 022 074</b>	<b>14 152 479</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 072 074</b>	<b>15 202 479</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6, 7	643 833	567 303
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>643 833</b>	<b>567 303</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	57 356 419	58 837 641
Øvrig langsiktig gjeld	11	6 000 000	6 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>63 356 419</b>	<b>64 837 641</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		569 516	445 192
Betalbar skatt	6, 7	0	474 782
Skyldige offentlige avgifter	9	54 729	19 416
Kortsiktig konserngjeld	8	3 586 223	1 700 000
Annen kortsiktig gjeld		738 196	612 371
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 948 664</b>	<b>3 251 761</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 948 916</b>	<b>68 656 705</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>86 020 990</b>	<b>83 859 183</b>

Fredrikstad, 07.05.2024

Enok Hansen  
styrets leder

Ruben Dahl Hansen  
styremedlem / daglig leder



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

#### 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2023	2022
Lønn	228 983	228 208
Arbeidsgiveravgift	32 287	32 177
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	10 000	0
<b>Sum</b>	<b>271 270</b>	<b>260 385</b>

### Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Note 3 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	60 750	0	0
<b>Ledende person</b>			
Styrets leder	60 683	0	0
<b>Total ytelser til andre ledende personer</b>	<b>60 683</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 4 - Varige driftsmidler/anleggsmidler

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar o.l	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	216 702	83 908 226	84 124 928
Tilgang i året	0	0	0
Avgang i året	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr 31.12</b>	<b>216 702</b>	<b>83 908 226</b>	<b>84 124 928</b>
Akkumulert av- og nedskrivninger 01.01	-177 822	-799 245	-977 067
Akkumulert av- og nedskrivninger 31.12	-185 598	-949 377	-1 134 975
<b>Balanseført verdi pr 31.12</b>	<b>31 104</b>	<b>82 958 849</b>	<b>82 989 953</b>
Årets av- og nedskrivninger	7 776	150 132	157 908
Økonomisk levetid	5	0 - 100	
Avskrivningsplan	Saldo (Degressiv)	Saldo (Degressiv)	

## Note 5 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	43 646	78 275
Andre tjenester	0	0
<b>Sum godtgjørelse til revisor</b>	<b>43 646</b>	<b>78 275</b>

## Note 6 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	458 969	474 782
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	76 530	77 638
<b>Skattekostnad</b>	<b>535 499</b>	<b>552 420</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	2 432 348	2 511 024
Permanente forskjeller	1 739	-24
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-347 864	-352 900
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-2 086 223	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>2 158 100</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	458 969	474 782
Betalbar skatt på konsernbidrag	-458 969	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	474 782



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Note 7 - 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	2 578 650	2 926 514	-347 864
Kortsiktig gjeld	0	0	0
Andel skattepliktig avsatt utbytte	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>2 578 650</b>	<b>2 926 514</b>	<b>-347 864</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>2 578 650</b>	<b>2 926 514</b>	<b>-347 864</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>567 303</b>	<b>643 833</b>	<b>-76 530</b>

## Note 8 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Enok Dahl Hansen AS, org nr 989 031 341

#### Forretningskontor for morselskapet

Borgeveien 1, 1651 Sellebakk. Konsernregnskap kan fås utlevert der.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 601 080	0

### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	3 586 223	1 700 000

## Note 9 - Bankinnskudd

	31.12.2023
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	8 866
Skyldig skattetrekk	-8 866

## Note 10 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	2 100	500	1 050 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Arca Nova AS	2 100	100,00	Ordinære



ARCA NOVA EIENDOM AS  
979 315 686

## Note 11 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	50 499 439
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	63 356 419
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	82 958 851
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

## Antall årsverk

Selskapet har ingen årsverk i 2023, og lønnskostnader er kun mindre deltidsstilling.

## Offentlige tilskudd - investeringstilskudd

Selskapet har mottatt investeringstilskudd til utleieboliger for vanskeligstilte. Vilkår for slikt investeringstilskudd er at det er inngått avtale om kommunal tildeling av utleieboligene med en varighet på 20 år, hvor det tinglyses en kommunal rettighet for tildeling. Tilskuddet avskrives lineært over 20 år fra tidspunkt for utbetaling av tilskuddet, med 5% pr hele år. Det er tinglyst pant i eiendommen til sikkerhet for tilskuddet. Dersom selskapet sier opp avtalen, må gjenstående saldo av tilskuddsbeløpet tilbakebetales.

Tilskuddet er regnskapsmessig bokført etter nettometoden, som innebærer at tilskuddet har gått til fratrukk i anskaffelseskostnaden på kjøp av utleieboligene og at anskaffelsen føres opp med nettobeløp i balansen.

Oversikt over mottatt tilskudd og restsaldo tilskuddsbeløp:

Utbet. dato	Utbetalt invest. tilskudd	Avskrivning	Avskrevet beløp i 2023	Restsaldo tilskudd 31.12.23
01.11.2015	6 545 000 kr	20 år, 5% pr år	322 700 kr	4 195 100 kr
26.04.2016	14 280 000 kr	20 år, 5% pr år	714 000 kr	9 996 000 kr