



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 272 473
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARENDAL BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kystveien 154
4842 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Aaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2024

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, 06.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		57 194	80 900
Sum kostnader		57 194	80 900
Driftsresultat		-57 194	-80 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	1	1 907 100	1 289 500
Annen renteinntekt		8 596	3 330
Sum finansinntekter		1 915 696	1 292 830
Annen rentekostnad		1 785 213	1 105 010
Sum finanskostnader		-1 785 213	-1 105 010
Netto finans		130 483	187 820
Resultat før skattekostnad		73 289	106 920
Skattekostnad	2, 3	-38 469	23 522
Årsresultat		111 758	83 398
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	82 680
Overført til annen egenkapital	4	111 758	718
Sum overføringer og disponeringer		111 758	83 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	38 469	0
Sum immaterielle eiendeler		38 469	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 572 706	30 572 706
Lån til foretak i samme konsern	1	9 325 217	11 626 717
Sum finansielle anleggsmidler		39 897 923	42 199 423
Sum anleggsmidler		39 936 391	42 199 423
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	1	1 760 200	1 289 500
Sum fordringer		1 760 200	1 289 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		123 932	454 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 932	454 973
Sum omløpsmidler		1 884 132	1 744 473
SUM EIENDELER		41 820 524	43 943 895



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	3 875 000	3 875 000
Sum innskutt egenkapital		6 875 000	6 875 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 540 741	3 428 983
Sum opptjent egenkapital		3 540 741	3 428 983
Sum egenkapital		10 415 741	10 303 983
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 711 872	29 775 872
Øvrig langsiktig gjeld		3 150 000	3 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Sum langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 812	1 938
Betalbar skatt	2, 3	0	202
Kortsiktig konserngjeld	1	350 000	537 900
Annen kortsiktig gjeld		199 723	174 001
Sum kortsiktig gjeld		542 911	714 041
Sum gjeld		31 404 783	33 639 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 820 524	43 943 895



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 325435

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 272 473
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARENDAL BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Kystveien 154
4842 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Petter Aaland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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, 13.03.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 272 473
ARENDALE BYUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		57 194	80 900
Sum kostnader		57 194	80 900
Driftsresultat		-57 194	-80 900
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			
	1	1 907 100	1 289 500
Annen renteinntekt		8 596	3 330
Sum finansinntekter		1 915 696	1 292 830
Annen rentekostnad		1 785 213	1 105 010
Sum finanskostnader		-1 785 213	-1 105 010
Netto finans		130 483	187 820
Resultat før skattekostnad		73 289	106 920
Skattekostnad	2, 3	-38 469	23 522
Årsresultat		111 758	83 398
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		0	82 680
Overført til annen egenkapital	4	111 758	718
Sum overføringer og disponeringer		111 758	83 398



Organisasjonsnr: 919 272 473
ARENDALE BYUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	38 469	0
Sum immaterielle eiendeler		38 469	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 572 706	30 572 706
Lån til foretak i samme konsern	1	9 325 217	11 626 717
Sum finansielle anleggsmidler		39 897 923	42 199 423
Sum anleggsmidler		39 936 391	42 199 423
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	1	1 760 200	1 289 500
Sum fordringer		1 760 200	1 289 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		123 932	454 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 932	454 973
Sum omløpsmidler		1 884 132	1 744 473
SUM EIENDELER		41 820 524	43 943 895
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	3 875 000	3 875 000
Sum innskutt egenkapital		6 875 000	6 875 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 540 741	3 428 983
Sum opptjent egenkapital		3 540 741	3 428 983
Sum egenkapital		10 415 741	10 303 983
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	0	0
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 711 872	29 775 872
Øvrig langsiktig gjeld		3 150 000	3 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Sum langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 812	1 938
Betalbar skatt	2, 3	0	202
Kortsiktig konserngjeld	1	350 000	537 900
Annen kortsiktig gjeld		199 723	174 001
Sum kortsiktig gjeld		542 911	714 041
Sum gjeld		31 404 783	33 639 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 820 524	43 943 895



Organisasjonsnr: 919 272 473
ARENDALE BYUTVIKLING 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varebeholdninger Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost. For råvarer er gjenanskaffelseskost vurdert som tilnærming til virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. 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. 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 formuesmessig 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.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp
-----	-------



Årsregnskap for
ARENDAL BYUTVIKLING AS

919272473

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023





ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-57 194	-80 900
Sum driftskostnader		-57 194	-80 900
Driftsresultat		-57 194	-80 900
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	1	1 907 100	1 289 500
Annen renteinntekt		8 596	3 330
Sum finansinntekter		1 915 696	1 292 830
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 785 213	-1 105 010
Sum finanskostnader		-1 785 213	-1 105 010
Netto finans		130 483	0
Resultat før skattekostnad		73 289	0
Skattekostnad	2, 3	38 469	-23 522
Årsresultat		111 758	83 398
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	82 680
Overført til annen egenkapital	4	111 758	718
Sum overføringer		111 758	83 398

BankID Signering
Ståle Astbjørn Sævi
2024-02-09

BankID Signering
Peter Asplund
2024-02-09

BankID Signering
Einar Johnsen
2024-03-01

BankID Signering
Jan Sigurd Omeri
2024-03-02



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	38 469	0
Sum immaterielle eiendeler		38 469	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 572 706	30 572 706
Lån til foretak i samme konsern	1	9 325 217	11 626 717
Sum finansielle anleggsmidler		39 897 923	42 199 423
Sum anleggsmidler		39 936 391	42 199 423
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	1	1 760 200	0
Sum fordringer		1 760 200	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		123 932	454 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 932	454 973
Sum omløpsmidler		1 884 132	1 744 473
SUM EIENDELER		41 820 524	43 943 896

BankID Signering
Ståle Asbjørn Sævi
2023-12-29

BankID Signering
Petter Aalund
2024-02-09

BankID Signering
Einar Johnsen
2024-03-01

BankID Signering
Jan Sigurd Olfseth
2024-05-02



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Balanse

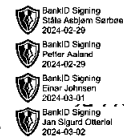
	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	3 875 000	3 875 000
Sum innskutt egenkapital		6 875 000	6 875 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 540 741	3 428 983
Sum opptjent egenkapital		3 540 741	3 428 983
Sum egenkapital		10 415 741	10 303 983
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 711 872	27 711 872
Øvrig langsiktig gjeld		3 150 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 812	1 938
Betalbar skatt	2, 3	0	202
Kortsiktig konserngjeld	1	350 000	537 900
Annen kortsiktig gjeld		199 723	174 001
Sum kortsiktig gjeld		542 911	714 041
Sum gjeld		31 404 783	33 639 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 820 524	43 943 895

Ståle Asbjørn Sørbøe
styrets leder

Jan Sigurd Otterlei
styremedlem

Einar Johnsen
styremedlem

Petter Aaland
daglig leder





ARENDALE BYUTVIKLING AS
919272473

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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 for tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper:

Datterselskap	Kostpris	Eierandel	Årsresultat	Balanseført EK 31.12
Tollbodgaten 3 Arendal AS	12 111 187	100	520 228	144 107
TBGT5 AS	9 043 654	100	361 150	114 825
J E Pedersen & Co AS	5 500 000	100	221 685	525 445
Torvgaten 8-10 AS	1 000 000	100	-24 405	1 043 157
Friholmsgate 3 AS	2 917 865	100	120 548	33 111





ARENDALE BYUTVIKLING AS 919272473

Konsernfordringer og -gjeld pr 31.12.23

Lån til foretak i samme konsern

Friholmsgate 3 AS	5 677 944
Torvgaten 8-10 AS	1 901 150
Tollbodgaten 3 Arendal AS	2 040 317
TBGT 5 AS	1 085 406
J E Pedersen & Co. AS	30 600

Det er ikke beregnet renter på mellomregninger i konsernforhold.

Det er mottatt og inntektsført konsernbidrag fra datterselskapene i 2023

J E Pedersen & Co AS	380 600
Tollbodgaten 3	668 000
TBGT5	535 900
Friholmsgate 3 AS	175 700



Det er inntektsført utbytte fra datterselskap med kr 146 900 i 2023

Note 2 - 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
Fremførbart underskudd	0	-174 858	174 858
Netto forskjeller	0	-174 858	174 858
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-174 858	174 858
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	0	-38 469	38 469

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-38 469	0
Skattekostnad	-38 469	0



ARENDALE BYUTVIKLING AS 919272473

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	73 289	0
Permanente forskjeller	-1 908 347	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 660 200	0
Skattepliktig inntekt	-174 858	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	3 000 000	3 875 000	3 428 983	10 303 983
Årsresultat	0	0	111 758	111 758
Egenkapital 31.12.2023	3 000 000	3 875 000	3 540 741	10 415 741

Note 5 - Pantstillelser

Som sikkerhet for lån i Sparebanken Sør på til sammen kr 27 711 872 er aksjer i datterselskaper verdt på totalt kr 30 572 705 pantsatt.



Datterselskapene har stillet pant i bygårder med beløp inntil:

Tollbodgaten 3 Arendal AS	Kr 15 000 000
TBGT5AS	" 10 000 000
J E Pedersen & Co AS	" 5 500 000
Friholmgate 3 AS	" 8 500 000
Torvgaten 8-10 AS	" 5 000 000

Videre er det stillet pant i kundefordringer med inntil kr 2 000 000.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ord. aksjer	30 000	100	3 000 000

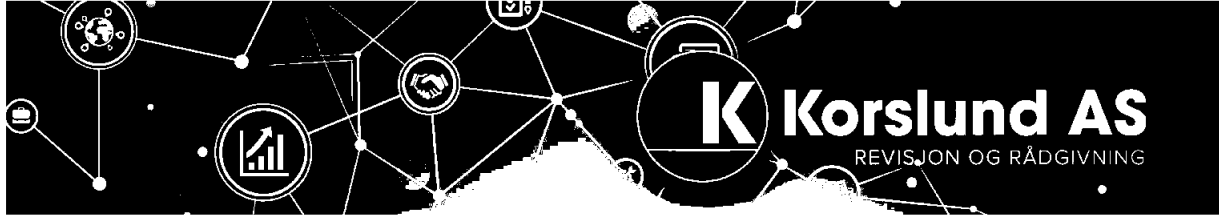
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Otterlei Forvaltning AS	10 000	33,33	Ord. aksjer
Einar Johnsens Eiendomsselskap AS	10 000	33,33	Ord. aksjer
Sørco Eiendomsutvikling AS	10 000	33,33	Ord. aksjer
Totalt antall aksjer	30 000	100	

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



Til generalforsamlingen i Arendal Byutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arendal Byutvikling 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 avvirket.

Korslund AS
– Revisjon og rådgivning

Holthes vei 2, 4848 Arendal
Tel: +47 99 21 70 51
haakon@korslund.as
www.korslund.as
Org.nr.: 924 825 855





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>

Arendal, 02.03.2024
Korslund AS

Håkon Vik Korslund
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Korslund, Håkon Vik
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/06/2024 10:05:37

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Årsregnskap for
ARENDAL BYUTVIKLING AS
919272473
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-57 194	-80 900
Sum driftskostnader		-57 194	-80 900
Driftsresultat		-57 194	-80 900
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	1	1 907 100	1 289 500
Annen renteinntekt		8 596	3 330
Sum finansinntekter		1 915 696	1 292 830
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-1 785 213	-1 105 010
Sum finanskostnader		-1 785 213	-1 105 010
Netto finans		130 483	187 820
Resultat før skattekostnad		73 289	106 920
Skattekostnad	2, 3	38 469	-23 522
Årsresultat		111 758	83 398
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		0	82 680
Overført til annen egenkapital	4	111 758	718
Sum overføringer		111 758	83 398



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2	38 469	0
Sum immaterielle eiendeler		38 469	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	30 572 706	30 572 706
Lån til foretak i samme konsern	1	9 325 217	11 626 717
Sum finansielle anleggsmidler		39 897 923	42 199 423
Sum anleggsmidler		39 936 391	42 199 423
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer	1	1 760 200	1 289 500
Sum fordringer		1 760 200	1 289 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		123 932	454 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		123 932	454 973
Sum omløpsmidler		1 884 132	1 744 473
SUM EIENDELER		41 820 524	43 943 895



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 6	3 000 000	3 000 000
Overkurs	4	3 875 000	3 875 000
Sum innskutt egenkapital		6 875 000	6 875 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	3 540 741	3 428 983
Sum opptjent egenkapital		3 540 741	3 428 983
Sum egenkapital		10 415 741	10 303 983
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	27 711 872	29 775 872
Øvrig langsiktig gjeld		3 150 000	3 150 000
Sum annen langsiktig gjeld		30 861 872	32 925 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-6 812	1 938
Betalbar skatt	2, 3	0	202
Kortsiktig konserngjeld	1	350 000	537 900
Annen kortsiktig gjeld		199 723	174 001
Sum kortsiktig gjeld		542 911	714 041
Sum gjeld		31 404 783	33 639 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		41 820 524	43 943 895

Arendal, 02.03.2024

Ståle Asbjørn Sørbøe
styrets leder

Jan Sigurd Otterlei
styremedlem

Einar Johnsen
styremedlem

Petter Aaland
daglig leder



ARENDALE BYUTVIKLING AS
919 272 473

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

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 - Investeringer i datterselskap

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper:

Datterselskap	Kostpris	Eierandel	Årsresultat	Balanseført EK 31.12
Tollbodgaten 3 Arendal AS	12 111 187	100	520 228	144 107
TBGT5 AS	9 043 654	100	361 150	114 825
J E Pedersen & Co AS	5 500 000	100	221 685	525 445
Torvgaten 8-10 AS	1 000 000	100	-24 405	1 043 157
Friholmgate 3 AS	2 917 865	100	120 548	33 111



ARENDALE BYUTVIKLING AS 919 272 473

Konsernfordringer og -gjeld pr 31.12.23

Lån til foretak i samme konsern

Friholmsgate 3 AS	5 677 944
Torggaten 8-10 AS	1 901 150
Tollbodgaten 3 Arendal AS	2 040 317
TBGT 5 AS	1 085 406
J E Pedersen & Co. AS	30 600

Det er ikke beregnet renter på mellomregninger i konsernforhold.

Det er mottatt og inntektsført konsernbidrag fra datterselskapene i 2023

J E Pedersen & Co AS	380 600
Tollbodgaten 3	668 000
TBGT5	535 900
Friholmsgate 3 AS	175 700

Det er inntektsført utbytte fra datterselskap med kr 146 900 i 2023

Note 2 - 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
Fremførbart underskudd	0	-174 858	174 858
Netto forskjeller	0	-174 858	174 858
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	0	-174 858	174 858
Utsatt skattefordel 31.12.2023 basert på 22 %	0	-38 469	38 469

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-38 469	0
Skattekostnad	-38 469	0



ARENDALE BYUTVIKLING AS

919 272 473

Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	73 289	0
Permanente forskjeller	-1 908 347	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 660 200	0
Skattepliktig inntekt	-174 858	0

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12 forrige år	3 000 000	3 875 000	3 428 983	10 303 983
Årsresultat	0	0	111 758	111 758
Egenkapital 31.12.2023	3 000 000	3 875 000	3 540 741	10 415 741

Note 5 - Pantstillelser

Som sikkerhet for lån i Sparebanken Sør på til sammen kr 27 711 872 er aksjer i datterselskaper med bokført verdi på totalt kr 30 572 705 pantsatt.

Datterselskapene har stillet pant i bygårder med beløp inntil:

Tollbodgaten 3 Arendal AS	Kr 15 000 000
TBGT5AS	" 10 000 000
J E Pedersen & Co AS	" 5 500 000
Friholmgate 3 AS	" 8 500 000
Torvgaten 8-10 AS	" 5 000 000

Videre er det stillet pant i kundefordringer med inntil kr 2 000 000.

Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	100	3 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Otterlei Forvaltning AS	10 000	33,33	Ordinære
Einar Johnsens Eiendomsselskap AS	10 000	33,33	Ordinære
Sørco Eiendomsutvikling AS	10 000	33,33	Ordinære
Totalt antall aksjer	30 000	100	

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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