



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 192 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC REAL ESTATE DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: André Waage-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2	898 000	4 072 500
Sum inntekter		898 000	4 072 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 937 446	7 386 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 639	24 290
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 059 300	1 271 882
Sum kostnader		5 011 384	8 682 768
Driftsresultat		-4 113 384	-4 610 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	814 369	438 086
Annen renteinntekt		78	2 096
Sum finansinntekter		814 447	440 182
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 432 463	857 385
Annen rentekostnad		74 800	21
Sum finanskostnader		1 507 263	857 406
Netto finans		-692 816	-417 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 806 200	-5 027 492
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 598 108	-1 105 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 208 092	-3 921 565
Årsresultat	7	-3 208 092	-3 921 565
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 208 092	-3 921 565
Totalresultat		-3 208 092	-3 921 565



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-3 208 092	-3 921 565
Sum overføringer og disponeringer		-3 208 092	-3 921 565



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 587 354	2 989 246
Sum immaterielle eiendeler		4 587 354	2 989 246
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		25 430
Sum varige driftsmidler	4		25 430
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	8	40 000	40 000
Lån til foretak i samme konsern	5	16 800 732	12 411 364
Sum finansielle anleggsmidler		16 840 732	12 451 364
Sum anleggsmidler		21 428 086	15 466 039
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		875 000
Andre kortsiktige fordringer	9	19 242	51 101
Konsernfordringer	9		
Sum fordringer		19 242	926 101
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	36 968	497 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		36 968	497 633
Sum omløpsmidler		56 210	1 423 734
SUM EIENDELER		21 484 296	16 889 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	100 000	100 000
Overkurs	7	930 000	930 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 822 108	10 614 015
Sum opptjent egenkapital		-13 822 108	-10 614 015
Sum egenkapital	7	-12 792 108	-9 584 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 921 033	25 113 570
Sum annen langsiktig gjeld		33 921 033	25 113 570
Sum langsiktig gjeld		33 921 033	25 113 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 862
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		96 850	672 973
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	258 521	684 383
Sum kortsiktig gjeld		355 371	1 360 219
Sum gjeld		34 276 404	26 473 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 484 296	16 889 773



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 205809

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 192 401
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC REAL ESTATE DEVELOPMENT AS
Forretningsadresse: Haakon VIIIs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: André Waage-Nielsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 921 192 401
ARCTIC REAL ESTATE DEVELOPMENT AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2	898 000	4 072 500
Sum inntekter		898 000	4 072 500
Kostnader			
Lønnskostnad	3	3 937 446	7 386 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 639	24 290
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	1 059 300	1 271 882
Sum kostnader		5 011 384	8 682 768
Driftsresultat		-4 113 384	-4 610 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	814 369	438 086
Annen renteinntekt		78	2 096
Sum finansinntekter		814 447	440 182
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 432 463	857 385
Annen rentekostnad		74 800	21
Sum finanskostnader		1 507 263	857 406
Netto finans		-692 816	-417 224
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 598 108	-1 105 927
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 208 092	-3 921 565
Årsresultat	7	-3 208 092	-3 921 565
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 208 092	-3 921 565
Totalresultat		-3 208 092	-3 921 565
Overføringer og disponeringer			



Udekket tap	7	-3 208 092	-3 921 565
Sum overføringer og disponeringer		-3 208 092	-3 921 565



Organisasjonsnr: 921 192 401
ARCTIC REAL ESTATE DEVELOPMENT AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6 4 587 354 2 989 246
Sum immaterielle eiendeler 4 587 354 2 989 246

Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.
a. utstyr 4 25 430
Sum varige driftsmidler 4 25 430

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 8 40 000 40 000
Lån til foretak i samme
konsern 5 16 800 732 12 411 364
Sum finansielle
anleggsmidler 16 840 732 12 451 364

Sum anleggsmidler 21 428 086 15 466 039

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 875 000
Andre kortsiktige
fordringer 9 19 242 51 101
Konsernfordringer 9 19 242 926 101
Sum fordringer 19 242 926 101

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 10 36 968 497 633
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 36 968 497 633

Sum omløpsmidler 56 210 1 423 734

SUM EIENDELER 21 484 296 16 889 773

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7, 11 100 000 100 000
Overkurs 7 930 000 930 000



Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	13 822 108	10 614 015
Sum opptjent egenkapital		-13 822 108	-10 614 015
Sum egenkapital	7	-12 792 108	-9 584 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 921 033	25 113 570
Sum annen langsiktig gjeld		33 921 033	25 113 570
Sum langsiktig gjeld		33 921 033	25 113 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			2 862
Betalbar skatt	6		
Skyldig offentlige avgifter		96 850	672 973
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	258 521	684 383
Sum kortsiktig gjeld		355 371	1 360 219
Sum gjeld		34 276 404	26 473 788
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 484 296	16 889 773



Organisasjonsnr: 921 192 401
ARCTIC REAL ESTATE DEVELOPMENT AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
1.50

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap

Arctic Real Estate Development AS

2021

Resultat
Balanse
Noter
Revisors beretning





Resultatregnskap			
Arctic Real Estate Development AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt	2	898 000	4 072 500
Sum driftsinntekter		898 000	4 072 500
Lønnskostnad	3	3 937 446	7 386 596
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	14 639	24 290
Annen driftskostnad	3	1 059 300	1 271 882
Sum driftskostnader		5 011 384	8 682 768
Driftsresultat		-4 113 384	-4 610 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	5	814 369	438 086
Annen renteinntekt		78	2 096
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5	1 432 463	857 385
Annen rentekostnad		74 800	21
Resultat av finansposter		-692 816	-417 224
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 806 200	-5 027 492
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-1 598 108	-1 105 927
Ordinært resultat		-3 208 092	-3 921 565
Årsresultat	7	-3 208 092	-3 921 565
Overføringer			
Overført til udekket tap	7	3 208 092	3 921 565
Sum overføringer		-3 208 092	-3 921 565



Balanse			
Arctic Real Estate Development AS			
Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	4 587 354	2 989 246
Sum immaterielle eiendeler		4 587 354	2 989 246
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	0	25 430
Sum varige driftsmidler	4	0	25 430
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	8	40 000	40 000
Lån til foretak i samme konsern	5	16 800 732	12 411 364
Sum finansielle anleggsmidler		16 840 732	12 451 364
Sum anleggsmidler		21 428 086	15 466 039
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	5	0	875 000
Andre kortsiktige fordringer	9	19 242	51 101
Sum fordringer		19 242	926 101
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	36 968	497 633
Sum omløpsmidler		56 210	1 423 734
Sum eiendeler		21 484 296	16 889 773



Balanse

Arctic Real Estate Development AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	100 000	100 000
Overkurs	7	930 000	930 000
Sum innskutt egenkapital		1 030 000	1 030 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7	-13 822 108	-10 614 015
Sum opptjent egenkapital		-13 822 108	-10 614 015
Sum egenkapital	7	-12 792 108	-9 584 015
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	33 921 033	25 113 570
Sum annen langsiktig gjeld		33 921 033	25 113 570
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	2 862
Skyldig offentlige avgifter		96 850	672 973
Annen kortsiktig gjeld	5, 9	258 521	684 383
Sum kortsiktig gjeld		355 371	1 360 219
Sum gjeld		34 276 404	26 473 788
Sum egenkapital og gjeld		21 484 296	16 889 773

Oslo, 02.03.2022


Styret i Arctic Real Estate Development AS



Kjetil Ramsle Bakken
styreleder



Hege Marthinussen
styremedlem



Kristoffer Bjørn Røhne
styremedlem



Erlend Garmann Tuntland
daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Selskapet driver finansiell virksomhet og har en skattesats for alminnelig inntekt på 25 %. Utsatt skatt er beregnet med 25 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

Pensjoner - Innskuddsbasert ordning

Kostnaden til innskuddsbasert pensjonsordning tilsvarer periodens premie til forsikringsselskapet.



Note 2 Inntekter

Type inntekt	2021	2020
Syndikering Eiendom	0	3 557 500
Forvaltningshonorar	890 000	515 000
Andre inntekter	8 000	0
Sum	898 000	4 072 500

Note 3 Lønnskostnader/ytelser og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	2 638 240	6 416 146
Arbeidsgiveravgift	1 212 918	870 285
Pensjonskostnader	64 485	74 279
Andre ytelser	21 803	25 886
Sum	3 937 446	7 386 596

Selskapet har i 2021 sysselsatt 1,5 årsverk.

Det er ikke innvilget lån eller stillet sikkerhet til styremedlemmer, aksjeeiere eller andre nærstående personer i 2021.

Revisor

Godtgjørelse til revisor for 2021 utgjør kr 19 613.
Beløpet er inklusiv merverdiavgift.

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.21	84 131	84 131
Avgang i året	44 828	44 828
Anskaffelseskost 31.12.21	39 303	39 303
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	39 303	39 303
Bokført verdi 31.12.21	0	0
Årets ordinære avskrivninger	14 639	14 639

Avskrivningsplan 3-5 år



Note 5 Transaksjoner og mellomværende med selskap i samme konsern

	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	814 369	438 086
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 432 463	857 385
Langsiktige fordringer konsern	16 800 732	12 411 364
Kortsiktige fordringer konsern	0	875 000
Langsiktig gjeld konsern	33 921 033	25 113 570
Kortsiktig gjeld konsern	0	0

Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år.

Alle transaksjoner mellom konsernselskapene foretas etter prinsippet om armlengdes avstand og belastes etter anslåtte markedspriser. Lån fra konsernselskap følger markedsmessige betingelser.

Note 6 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-1 598 108	-1 105 927
Skattekostnad ordinært resultat	-1 598 108	-1 105 927

Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-4 806 200	-5 027 492
Permanente forskjeller	44 266	550
Endring i midlertidige forskjeller	-8 185	12 458
Skattepliktig inntekt	-4 770 119	-5 014 484

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	0	-8 185	-8 185
Sum	0	-8 185	-8 185
Akkumulert fremførbart underskudd	-18 349 417	-13 579 297	4 770 119
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	-18 349 417	-13 587 482	4 761 934
Utsatt skattefordel 22%/25%	-4 587 354	-2 989 246	1 598 108



Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 01.01.2021	100 000	930 000	-10 614 015	-9 584 015
Årets resultat			-3 208 092	-3 208 092
Pr. 31.12.2021	100 000	930 000	-13 822 108	-12 792 108

Fortsatt drift

Det forventes at selskapet i løpet av 2022 vil generere forvaltningsinntekter som vil gi et positivt driftsresultat i 2022. I perioden 2023 til 2026 er det forventet at selskapets tre eiendomsprosjekter vil generere ytterligere positive inntekter som da forventes å gi positiv egenkapital i selskapets balanse. Selskapet har inngått avtale med morselskapet som sikrer finansiering av løpende drift inntil selskapet har inntekter som vil dekke selskapets løpende drift.

Styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede.

Note 8 Investeringer og tilknyttet selskap

	Stiftelsesdato	Kontor	Eierandel	St.andel	Egenkapital	Årsresultat	Balanseført verdi
ARED Invest AS	22.11.2017	Oslo	100 %	100 %	-496 259	-1 318 312	40 000

Investeringene er i regnskapet bokført etter kostmetoden. Beløp i NOK.

Note 9 Fordringer og gjeld

Selskapet har ingen fordringer med forfall senere enn ett år. Selskapet har ingen gjeld med forfall senere enn fem år.

Spesifikasjon av kortsiktige fordringer	2021	2020
Forskuddsbetalte kostnader	19 242	24 968
Andre kortsiktige fordringer	0	26 133
Sum	19 242	51 101

Spesifikasjon av kortsiktig gjeld	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld	258 521	684 383
Sum	258 521	684 383

Note 10 Bankinnskudd

Innstående midler på skattetrekkskonto er på kr. 35 333. Selskapet hadde ikke gjeld til klienter pr. 31.12.2021.



Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Arctic Real Estate Development AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,00	100 000
Sum		1,00	100 000

Aksjonærer

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Arctic Securities AS	70 000	70,00	70,0 %
Blackheart Invest AS	30 000	30,00	30,0 %
Totalt antall aksjer	100 000	100,00	100,0 %

Daglig leder eier 30 000 aksjer gjennom selskapet Blackheart Invest AS. Arctic Securities AS utarbeider konsernregnskap hvor Arctic Real Estate Development AS inngår. Arctic Securities AS har forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet kan bestilles via Brønnøysundregistrene.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Arctic Real Estate Development AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Arctic Real Estate Development AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets og daglig leders 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 internkontroll 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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pemneo Dokumentnøkkel: 48745-UZ7WE-UATZQ-P373D-0TEW7-VALXE



Uavhengig revisors beretning - Arctic Real Estate Development AS

avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 4. mars 2022
KPMG AS

Lars Inge Pettersen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemmo Dokumentnøkkel: 48745-UZ7WE-UATZQ-P373D-0TEW7-VALXE



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."

Lars Inge Pettersen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-857839

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-03-04 14:54:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 48745-UZ7WE-UATZQ-P373D-0TEW7-VALXE

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/validate>