



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 012 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYSENTERET HARSTAD AS
Forretningsadresse: Rikard Kaarbøs plass 1
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Andre Arntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 13.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 591 208	3 677 188
Annen driftsinntekt		6 531 037	6 845 863
Sum inntekter		9 122 246	10 523 051
Kostnader			
Avskrivning	2	1 500 000	1 920 445
Annen driftskostnad		5 236 520	7 178 620
Sum kostnader		6 736 520	9 099 065
Driftsresultat		2 385 726	1 423 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 833	22 577
Sum finansinntekter		14 833	22 577
Annen finanskostnad		21 824	1 355 599
Sum finanskostnader		21 824	1 355 599
Netto finans		-6 991	-1 333 022
Ordinært resultat før skattekostnad		2 378 735	90 964
Skattekostnad på ordinært resultat	3	374 621	20 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 004 114	70 952
Årsresultat		2 004 114	70 952
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-7 447 163
Avgitt konsernbidrag			32 782 762
Udekket tap	5		0
Overføringer annen egenkapital	5	2 004 114	-25 264 647
Sum overføringer og disponeringer		2 004 114	70 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	98 439 471	99 083 222
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	821 070	664 528
Sum varige driftsmidler		99 260 542	99 747 750
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7		9 417 250
Andre fordringer		578 660	-37 613
Sum finansielle anleggsmidler		578 660	9 379 638
Sum anleggsmidler		99 839 201	109 127 388
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		3 474 379	1 973 416
Andre fordringer	4	9 298 019	9 756 382
Sum fordringer		12 772 398	11 729 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 688 150	3 107 704
Sum omløpsmidler		16 460 548	14 837 502
SUM EIENDELER		116 299 749	123 964 890

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	5, 6	11 000 000	10 100 000
Overkurs	5	8 423 751	
Annen innskutt egenkapital	5		9 273 650
Sum innskutt egenkapital		19 423 751	19 373 650
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	1 860 513	
Sum opptjent egenkapital		1 860 513	
Sum egenkapital		21 284 264	19 373 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	8 127 240	2 354 608
Sum avsetninger for forpliktelser		8 127 240	2 354 608
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 000	80 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	84 804 613	68 310 388
Sum annen langsiktig gjeld		84 884 613	68 390 388
Sum langsiktig gjeld		93 011 853	70 744 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		840 669	488 501
Skyldige offentlige avgifter		65 635	173 217
Annen kortsiktig gjeld	4	1 097 328	33 184 526
Sum kortsiktig gjeld		2 003 632	33 846 244
Sum gjeld		95 015 485	104 591 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 299 749	123 964 890



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 718386

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 012 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BYSENTERET HARSTAD AS
Forretningsadresse: Rikard Kaarbøs plass 1
9405 HARSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stian Andre Arntzen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 27.07.2022



Organisasjonsnr: 931 012 916
BYSENTERET HARSTAD AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 591 208	3 677 188
Annen driftsinntekt		6 531 037	6 845 863
Sum inntekter		9 122 246	10 523 051
Kostnader			
Avskrivning	2	1 500 000	1 920 445
Annen driftskostnad		5 236 520	7 178 620
Sum kostnader		6 736 520	9 099 065
Driftsresultat		2 385 726	1 423 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		14 833	22 577
Sum finansinntekter		14 833	22 577
Annen finanskostnad		21 824	1 355 599
Sum finanskostnader		21 824	1 355 599
Netto finans		-6 991	-1 333 022
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	374 621	20 012
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 004 114	70 952
Årsresultat		2 004 114	70 952
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	5		-7 447 163
Avgitt konsernbidrag			32 782 762
Udekket tap	5		0
Overføringer annen egenkapital	5	2 004 114	-25 264 647
Sum overføringer og disponeringer		2 004 114	70 952



Sum opptjent egenkapital		1 860 513	
Sum egenkapital		21 284 264	19 373 650
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	8 127 240	2 354 608
Sum avsetninger for forpliktelseser		8 127 240	2 354 608
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 000	80 000
Øvrig langsiktig gjeld	4	84 804 613	68 310 388
Sum annen langsiktig gjeld		84 884 613	68 390 388
Sum langsiktig gjeld		93 011 853	70 744 996
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		840 669	488 501
Skyldige offentlige avgifter		65 635	173 217
Annen kortsiktig gjeld	4	1 097 328	33 184 526
Sum kortsiktig gjeld		2 003 632	33 846 244
Sum gjeld		95 015 485	104 591 240
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 299 749	123 964 890



Bysenteret Harstad AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01-31.12. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter urettingstidspunktet. Fer gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har 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. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 1% for kjøpesenter, bileiendommer og alle faste installasjoner tilknyttet disse. Konsernets eiendommer avskrives lineært med 2 % for kontorbygninger. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

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.

Inntektsføringer

Inntektsføringer Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Bysenteret Harstad AS.

Skatter

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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skattenkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening og mulighet for bruk av skattefordel som følge av konsernforhold. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto balansen.



Bysenteret Harstad AS

Noter til regnskapet for 2021

Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon..

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm,	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	820 206	130 755 863	4 598 793	136 174 862
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	856 250	156 542	1 012 792
Anskaffelseskost 31.12.	820 206	131 612 113	4 755 335	137 187 654
Akk.avskrivning 31.12.	0	-37 260 702	-666 411	-37 927 113
Balanseført pr. 31.12.	820 206	94 351 411	4 088 924	99 260 541
Årets avskrivninger	0	1 500 000	0	1 500 000



Bysenteret Harstad AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	374 621	2 120 494
Skatteeffekt av konsernbidrag		-2 100 482
Årets totale skattekostnad	<u>374 621</u>	<u>20 012</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	2 378 735	90 964
Permanente forskjeller	1 000	0
Endring i midlertidige forskjeller	-1 120 529	-829 505
Alminnelig inntekt	<u>1 259 206</u>	<u>-738 541</u>
Anvendt fremførbart underskudd	-6 533 203	-8 809 105
Mottatt konsernbidrag	<u>5 273 997</u>	<u>9 547 646</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	37 154 912	36 018 552
Utestående fordringer	-165 000	-165 000
Gevinst- og tapskonto	<u>63 320</u>	<u>79 150</u>
Sum	<u>37 053 232</u>	<u>35 932 702</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-111 232</u>	<u>-6 484 434</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>36 942 000</u>	<u>29 448 268</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>0</u>	<u>18 910 502</u>
Sum	<u>36 942 000</u>	<u>10 537 766</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 127 240	2 318 309

Endring i midlertidige forskjeller avviker fra endring utsatt skatt i år som følge av endret ligning 2020 på 4 237 731 og endring utsatt skatt som følge av konsernbidrag på 1 160 280



Bysenteret Harstad AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Konsernfordringer	8 751 993	9 547 645
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Annen kortsiktig gjeld konsern	771 123	32 782 762
Annen langsiktig gjeld	84 804 613	68 310 388
Sum	<u>85 575 736</u>	<u>101 093 150</u>

Selskapets transaksjoner med andre selskaper i konsernet Arctic Eiendom Harstad AS, er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser.

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	10 100 000	0	9 273 650	19 373 650
Årsresultat	0	0	2 004 114	2 004 114
Tingsutbytte	0	-143 601	-9 273 650	-9 417 251
Gjeld konvertert til aksjekapital	900 000	8 423 751	0	9 323 751
Egenkapital 31.12.	<u>11 000 000</u>	<u>8 280 150</u>	<u>2 004 114</u>	<u>21 284 264</u>

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 10 000 000 aksjer pålydende kr 1,1 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 11 000 000.

Samtlige aksjer eies av Arctic Eiendom Harstad AS, som igjen er eid 100% av styreleders investeringsselskap, SAA Investeringer AS.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Aksjene i Hvedingkvartalet AS er i 2021 overført til Arctic Eiendom Harstad AS som et tingsutbytte med oppgjør i aksjeposten i Hvedingkvartalet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bysenteret Harstad AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bysenteret Harstad AS 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 og gir 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 konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 11. juli 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kai Astor Frøseth
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5M5EV-00SG1-538Q5-UC6AO-XPXBZ-ANYK5



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."

Kai Astor Frøseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-38773

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-07-11 10:32:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5M5EY-C0SG1-538Q5-UC6AO-XPXBZ-ANYK5

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>