



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 687 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALDEN BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Storgata 8
1771 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Simen Amandus Ystrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	84 789	57 050
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	151 263	158 687
Sum kostnader		236 052	215 737
Driftsresultat		-236 052	-215 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115	5
Sum finansinntekter		115	5
Annen rentekostnad	5	3 366 837	3 280 792
Sum finanskostnader		3 366 837	3 280 792
Netto finans		-3 366 722	-3 280 787
Resultat før skattekostnad		-3 602 774	-3 496 525
Skattekostnad på resultat			
Årsresultat		-3 602 774	-3 496 525
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 602 774	-3 496 525
Totalresultat		-3 602 774	-3 496 525
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6	-3 602 774	-3 496 525
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-3 602 774	-3 496 525



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom 4, 7

Maskiner og anlegg 4, 7

Skip og flytende installasjoner 4, 7

Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr 4, 7

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern 5, 7

Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 5

Sum anleggsmidler **0** **0**

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning 2 55 000 000 55 000 000

Sum varer **55 000 000** **55 000 000**

Fordringer

Kundefordringer 7

Konsernfordringer 5

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.l. 154 114 15 111

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende **154 114** **15 111**

Sum omløpsmidler **55 154 114** **55 015 111**

SUM EIENDELER **55 154 114** **55 015 111**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	6, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6		
Sum innskutt egenkapital	6	15 000 000	15 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 8		
Udekket tap	6	28 836 581	25 233 807
Sum opptjent egenkapital	6	-28 836 581	-25 233 807
Sum egenkapital	6	-13 836 581	-10 233 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	66 986 534	63 219 698
Sum annen langsiktig gjeld		66 986 534	63 219 698
Sum langsiktig gjeld		66 986 534	63 219 698
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		4 160	29 220
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 004 160	2 029 220
Sum gjeld		68 990 694	65 248 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 154 114	55 015 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 539599

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 687 791
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HALDEN BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Storgata 8
1771 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Simen Amandus Ystrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2025

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.06.2025



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	84 789	57 050
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	151 263	158 687
Sum kostnader		236 052	215 737
Driftsresultat		-236 052	-215 737
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115	5
Sum finansinntekter		115	5
Annen rentekostnad	5	3 366 837	3 280 792
Sum finanskostnader		3 366 837	3 280 792
Netto finans		-3 366 722	-3 280 787
Resultat før skattekostnad		-3 602 774	-3 496 525
Skattekostnad på resultat			
Årsresultat		-3 602 774	-3 496 525
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 602 774	-3 496 525
Totalresultat		-3 602 774	-3 496 525
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6	-3 602 774	-3 496 525
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-3 602 774	-3 496 525



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7		
Maskiner og anlegg	4, 7		
Skip og flytende installasjoner	4, 7		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4, 7		

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme konsern	5, 7		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		

Sum anleggsmidler		0	0
--------------------------	--	----------	----------

Omløpsmidler

Varer

Lager av varer og annen beholdning	2	55 000 000	55 000 000
Sum varer		55 000 000	55 000 000

Fordringer

Kundefordringer	7		
Konsernfordringer	5		

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		154 114	15 111
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		154 114	15 111

Sum omløpsmidler		55 154 114	55 015 111
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		55 154 114	55 015 111
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6		



Sum innskutt egenkapital	6	15 000 000	15 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6, 8		
Udekket tap	6	28 836 581	25 233 807
Sum opptjent egenkapital	6	-28 836 581	-25 233 807
Sum egenkapital	6	-13 836 581	-10 233 807
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	66 986 534	63 219 698
Sum annen langsiktig gjeld		66 986 534	63 219 698
Sum langsiktig gjeld		66 986 534	63 219 698
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		4 160	29 220
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 004 160	2 029 220
Sum gjeld		68 990 694	65 248 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 154 114	55 015 111



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

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

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

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Til generalforsamlingen i Halden Byutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Byutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styrets 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 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

Jørn Løken
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: EACV4-XOHZQ-BALAT-ZFEZZ-8GMA8-6ZSXP



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."

Løken, Jørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-318966

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-12 06:44:04 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EACV4-XOHZQ-BALAT-ZFEZZ-8GNA8-6ZSXP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



HALDEN

Org. nr. 980 687 791
Postboks 150, 1751 Halden

Styrets årsberetning 2024

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapets virksomhet er i henhold til vedtektene å foreta byutvikling/planlegging med basis i politisk fattede vedtak.

Halden Byutvikling AS (HBU) er 100 % eiet av Halden kommune.

Selskapet er lokalisert i Halden kommune.

Viktige hendelser

I 2023 ble tidligere inngått avtale mellom Condovita AS og Halden Byutvikling AS vedrørende salg av Tyska og Hollenderen terminert. Som følge av dette vedtok Halden kommunestyre den 16. mai 2024, i tråd med Kommunedirektørens innstilling, følgende:

«1. Det iverksettes prosess med Halden byutvikling AS for å avslutte avtaleforholdet med kommunen om kjøp av Tyska og Hollender fra 30.12.2010, slik at kommunen ifht. Halden byutvikling AS kjøper tilbake tomtene mot at lånene motregnes og slettes. Herunder slettes også tinglyst urådighet til fordel for HBU AS vedr. eiendommene på Tyska og Hollender. Tomtene selges tilbake til kommunen til ny takst pr. 29.02.24 på samlet kr. 77,6 mill, og oppgjør motregnes mot lån ytet fra Halden Kommune til selskapet.

2. Halden byutvikling AS videreføres foreløpig med minimumsdrift med mulig nytt mandat etter hvert. I en overgangsperiode oppnevnes kommunalt ansatte foreslått av kommunedirektøren som selskapets styre. Selskapets aksjekapital på kr. 15,0 mill. forutsettes deretter nedsatt i kontakt med selskapet til kr. 30.000 gjennom motregning i HBU sin fordring på Halden Kommune, eller det som er mulig når endelig regnskap foreligger etter salget, etter oppgjør av gjelden til Halden Kommune.

3. Arbeidet med salg av Tyska og Hollenderen stilles i bero inntil videre. Utvikling av stasjonsområdet bør prioriteres først mht. bruk av kommunens ressurser. Når tiden kommer vurderes å gjennomføre mer detaljert regulering av Tyska og Hollenderen fra kommunens side, for å sikre klare og forutsigbare rammer for tomtekjøpere/utbyggere».

Styret i Halden Byutvikling AS har for styreperioden 2024 arbeidet med å gjennomføre gjeldene vedtak. Urådigheter tilhørerne Halden Byutvikling AS har med dette blitt slettet, eiendommen er overdratt tilbake til Halden kommune og selskapets aksjekapital er nedsatt til kr. 30.000,-. Styret bemerker at overdragelsen av eiendommen «Tyska og Hollenderen», samt nedsetting av aksjekapital ble gjort i regnskapsåret 2025, regnskapsmessige effekter vil med dette ikke komme til uttrykk i årsregnskapet for 2024.



Fortsatt drift

Halden Byutvikling AS har etter kommunestyrets vedtak 16. mai 2024, samt senere oppfølging av vedtaket, ingen bindinger til eiendommen «Tyska og Hollenderen». I tråd med selskapet vedtekter om å foreta byutvikling/planlegging med basis i politisk fattede vedtak, anser styret likevel at det er grunnlag for videre drift.

Halden kommune arbeider for tiden med en områdeplan for «Stasjonsområdet/Nyhavn», reguleringsplanen er estimert ferdigstilt i perioden 2026. Halden kommune utreder i denne sammenheng organiseringen av et tomteselskap med grunneier i området. Halden Byutvikling AS vil med dette kunne aktualiseres, og antas å ville kunne avklares innen utgangen av 2025.

Rettsvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener det fremlagte regnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets utvikling og stilling for året 2024. Selskapets resultat viser et underskudd på kr. 3 602 774 mot i fjor kr. 3 496 525,-. Driftskostnader i selskapet holdes på et nødvendig minimum og er redusert i forhold til fjoråret. Underskuddet skyldes i fremfor alt avtalemessig rentekostnader, kr. 3 366 722, mot i fjor kr. 3 280 787,-, på lån fra HBU's eeneier, Halden kommune.

De regnskapsmessige effektene som følge av Halden kommunes vedtak den 16. mai 2024, vil bli reflektert i regnskapsåret 2025.

Arbeidsmiljø og likestilling

Etter 01.06.2013 har HBU ikke hatt faste ansatte. Det har derfor ikke vært behov for arbeidsmiljø- eller likestillingstiltak i selskapet. Siden HBU ikke har ansatte, virker styreleder også som arbeidende styreleder.

Forskning og Utvikling

HBU har ingen pågående forsknings- eller utviklingsprosjekter.

Annet og forhold inntruffet etter balansedagen

HBU er klar over og delvis involvert i Halden kommunes prosess knyttet til fremtidig drift av virksomheten HBU.

Styret kjenner ellers ikke til inntrufne forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling eller resultat, som ikke kommer frem av årsregnskap med noter.

Halden, 21.05.2025.

Styret i Halden Byutvikling AS

Simen Ystrøm
Styreleder



Årsregnskap 2024 Halden Byutvikling AS

Organisasjonsnr: 980 687 791



Resultatregnskap Halden Byutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Lønnskostnad	3	84 789	57 050
Annen driftskostnad	3	151 263	158 687
Sum driftskostnader		<u>236 052</u>	<u>215 737</u>
Driftsresultat		<u>-236 052</u>	<u>-215 737</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		115	5
Annen rentekostnad	5	3 366 837	3 280 792
Resultat av finansposter		<u>-3 366 722</u>	<u>-3 280 787</u>
Resultat før skattekostnad		<u>-3 602 774</u>	<u>-3 496 525</u>
Skattekostnad på resultat		0	0
Årsresultat		<u>-3 602 774</u>	<u>-3 496 525</u>
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	3 602 774	3 496 525
Sum overføringer		<u>-3 602 774</u>	<u>-3 496 525</u>



Balanse
Halden Byutvikling AS

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2	55 000 000	55 000 000
Sum varer		<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		154 114	15 111
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>154 114</u>	<u>15 111</u>
Sum omløpsmidler		<u>55 154 114</u>	<u>55 015 111</u>
Sum eiendeler		<u>55 154 114</u>	<u>55 015 111</u>



Balanse
Halden Byutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 8	15 000 000	15 000 000
Sum innskutt egenkapital	6	15 000 000	15 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	6	-28 836 581	-25 233 807
Sum opptjent egenkapital	6	-28 836 581	-25 233 807
Sum egenkapital	6	-13 836 581	-10 233 807
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	66 986 534	63 219 698
Sum annen langsiktig gjeld		66 986 534	63 219 698
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		4 160	29 220
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 004 160	2 029 220
Sum gjeld		68 990 694	65 248 917
Sum egenkapital og gjeld		55 154 114	55 015 111

Halden 18.02.2025
Styret i Halden Byutvikling AS


Simen Amandus Ystrøm
styreleder



Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsværdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsværdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsværdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Varer

Lager av innkjøpte varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet, og netto salgsværdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning vurderes til variabel tilvirkningskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for 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.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



Noter til regnskapet 2024

Note 2 Varer

Beholdningen består av tomtearealer på Tyska og Hollenderen i Halden kommune. Eiendommene ble overtatt av Halden Byutvikling AS den 31.12.2010 med Halden kommune som selger i den hensikt å realisere de vedtatte byplanene i havneområdet i Halden kommune. Prosjektkostnadene er vurdert til kostpris.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	74 311	50 000
Arbeidsgiveravgift	10 478	7 050
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	84 789	57 050

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	74 311
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	74 311

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styrets leder eller andre nærstående parter.



Noter til regnskapet 2024

Note 4 Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar o.a utstyr

Anskaffelseskost 01.01	112 934
Tilgang	0
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12	112 934
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	-112 934
Balanseført verdi 31.12	0
Årets avskrivninger	0
Avskrivningsplan	Lineær
Økonomisk levetid	4 år

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2024	2023
Langsiktige fordringer	0	0
Kundefordringer	463 439	463 439
Andre fordringer	1 801 122	1 801 122
Sum fordringer	2 264 562	2 264 562
Gjeld	2024	2023
Langsiktig gjeld	66 986 534	59 738 907
Leverandørgjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	66 986 534	59 738 907

Kortsiktige fordringer er tapsavsatt i regnskapet.
Langsiktig gjeld er renteberegnet med kr 3 366 837 i 2024.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01	15 000 000	-25 233 807	-10 233 807
Årets resultat		-3 602 774	-3 602 774
Pr 31.12	15 000 000	-28 836 581	-13 836 581



Noter til regnskapet 2024

Note 7 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	66 986 534	63 219 698
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	0	0

	2024	2023
Balansført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger o.a fast eiendom	0	0
Maskiner og anlegg	0	0
Driftsløsøre, inventar og utstyr	0	0
Lager av varer og annen beholdning	0	0
Kundefordringer	0	0
Sum	0	0

Note 8 Hendelser etter balansedagen og fortsatt drift

Aksjekapitalen er tapt pr 31.12.2024. Det er gjeld til aksjonær, Halden kommune, som dekker den langsiktige finansieringen.

Det er i ekstraordinær generalforsamling den 17.01.2025 vedtatt at selskapets inngåtte avtale fra 30.12.2010 med Halden kommune avsluttes. Dette medfører at Halden kommune kjøper tilbake tomtene på Tyska og Hollenderen mot at lånene fra kommunen til selskapet motregnes og slettes. Tomtene Tyska og Hollenderen selges tilbake til kommunen til takst med kr 77,6 mill, og oppgjør motregnes mot lån ytet fra Halden kommune til selskapet. Videre vil selskapets aksjekapital bli satt ned fra kr 15 mill til kr 30 000. Nedsetningsbeløpet, eller det som er mulig når endelig regnskap foreligger etter salget, skal gå til motregning av selskapets fordringer til kommunen.

Halden Byutvikling AS videreføres etter dette med minimumsdrift med mulig nytt mandat etter hvert. Styret mener derfor forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.