



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 277 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARENDAL BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nygaten 5  
4838 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erlend Skalleberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 386	999 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 188 386</b>	<b>999 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 550	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	72 496	2 266
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad	2	937 049	802 720
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 027 095</b>	<b>804 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 291</b>	<b>194 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		552	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>552</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		600 000	378 000
Annen rentekostnad		264	62 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 264</b>	<b>440 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 712</b>	<b>-440 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3, 4	<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 365 000	0
Udekket tap		926 580	-246 161
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Goodwill	1	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 311 486	7 478 003
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 547	24 366
Andre kortsiktige fordringer	5	23 665	28 448
Konsernfordringer	6	1 365 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 212</b>	<b>52 814</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 183	104 144



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		60 183	104 144
Sum omløpsmidler		1 498 395	156 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8	0	0
Overkurs	8	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond	8	0	0
Annen egenkapital	8	0	0
Udekket tap	8	1 490 985	2 417 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 490 985</b>	<b>-2 417 565</b>

#### Sum egenkapital

**-1 460 985**      **-2 387 565**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Utsatt skatt	3, 4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	0
Langsiktig konserngjeld	6, 9	10 961 515	9 718 965
Ansvarlig lånekapital	9	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 758	186 265
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	6	0	0
Annen kortsiktig gjeld		125 593	117 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 351</b>	<b>303 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 270 866</b>	<b>10 022 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600907

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 277 011  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARENDAL BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Nygaten 5  
4838 ARENDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Erlend Skalleberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet ikke skal revideres: Ja  
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, 04.07.2024

---

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: 912 277 011  
ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 386	999 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 188 386</b>	<b>999 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		17 550	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	72 496	2 266
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	0
Annen driftskostnad	2	937 049	802 720
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 027 095</b>	<b>804 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 291</b>	<b>194 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		552	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>552</b>	<b>0</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		600 000	378 000
Annen rentekostnad		264	62 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 264</b>	<b>440 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 712</b>	<b>-440 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3, 4	<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
Skattekostnad	3, 4	0	0
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		1 365 000	0
Udekket tap		926 580	-246 161
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>



Organisasjonsnr: 912 277 011  
ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1	0	0
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker ol.	1	0	0
Utsatt skattefordel	3, 4	0	0
Goodwill	1	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 311 486	7 478 003
Maskiner og anlegg	1	0	0
Skip, rigger, fly og lignende	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer	5	0	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 547	24 366
Andre kortsiktige fordringer	5	23 665	28 448
Konsernfordringer	6	1 365 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 212</b>	<b>52 814</b>
<b>Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 183	104 144
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 183</b>	<b>104 144</b>



Sum omløpsmidler		1 498 395	156 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7, 8	0	0
Overkurs	8	0	0
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	0
Annen innskutt egenkapital	8	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	8	0	0
Annen egenkapital	8	0	0
Udekket tap	8	1 490 985	2 417 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 490 985</b>	<b>-2 417 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 460 985</b>	<b>-2 387 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	9	0	0
Utsatt skatt	3, 4	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	9	0	0
Obligasjonslån	9	0	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	0	0
Langsiktig konserngjeld	6, 9	10 961 515	9 718 965
Ansvarlig lånekapital	9	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 758	186 265
Betalbar skatt	3, 4	0	0
Kortsiktig konserngjeld	6	0	0
Annen kortsiktig gjeld		125 593	117 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 351</b>	<b>303 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 270 866</b>	<b>10 022 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>



Organisasjonsnr: 912 277 011  
ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost 01.01.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
	7480269.00	0.00



<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	905979.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8386248.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	74762.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	8311486.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	72496.00	0.00

**Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler**

**Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp**

**Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse**

**Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler**

**Note**  
6

**Konsern, tilknyttet selskap m.v.**

**Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden**

**Konsernregnskap**  
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

**Morselskapet sitt navn**

**Forretningskontor for morselskapet**

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

**Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld**

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1365000.00	0.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

**Annen langsiktig gjeld**



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	10961515.00	9718965.00

## Kortsiktig gjeld

<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>
---	--------------	------------------

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
	65000000.00

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Note

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

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

Note

9

## Gjeld

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

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
7208300.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført  
65000000.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Nordea har panterett i fast eiendom for totalt kr. 65 000 000 på lån i



morselskapet Skalleberg Eiendom AS.

**Mer om gjeld**

**Note**

5

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS**  
912277011  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 386	999 044
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 188 386</b>	<b>999 044</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-17 550	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-72 496	-2 266
Annen driftskostnad	2	-937 049	-802 720
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 027 095</b>	<b>-804 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 291</b>	<b>194 058</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		552	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>552</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-600 000	-378 000
Annen rentekostnad		-264	-62 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-600 264</b>	<b>-440 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 712</b>	<b>-440 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3, 4	<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-1 365 000	0
Udekket tap		926 580	-246 161
<b>Sum overføringer</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 311 486	7 478 003
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 547	24 366
Kortsiktige konsernfordringer	6	1 365 000	0
Andre kortsiktige fordringer	5	23 665	28 448
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 212</b>	<b>52 814</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 183	104 144
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 183</b>	<b>104 144</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 498 395</b>	<b>156 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-1 490 985	-2 417 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 490 985</b>	<b>-2 417 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 460 985</b>	<b>-2 387 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 9	10 961 515	9 718 965
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 758	186 265
Annen kortsiktig gjeld		125 593	117 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 351</b>	<b>303 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 270 866</b>	<b>10 022 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>

Arendal, 27.06.2024

Erlend Skalleberg  
styrets leder

Martin Svendsen  
daglig leder



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 480 269
Tilgang i året	905 979
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>8 386 248</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-74 762
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>8 311 486</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	72 496

### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-438 420	-246 161
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 197	23 397
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-925 383	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 365 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-222 763</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-205 693	-184 714	-20 979
Gevinst- og tapskonto	98 910	79 128	19 782
Fremførbart underskudd	-2 435 319	-1 509 936	-925 383
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-2 542 102</b>	<b>-1 615 522</b>	<b>-926 580</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 542 102	1 615 522	926 580
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 365 000	0

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 961 515	9 718 965

### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse	65 000 000
Annen sikkerhetsstillelse	0
Garantier	0

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
SKALLEBERG EIENDOM AS	30 000	100,00	Ordinære



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Note 8 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Opptjent egenkapital</b>	<b>Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 31.12.2022	30 000	0	-2 417 565	-2 387 565
Årsresultat	0	-1 365 000	926 580	-438 420
Mottatt konsernbidrag	0	1 365 000	0	1 365 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 490 985</b>	<b>-1 460 985</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

## Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser


	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	7 208 300
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	65 000 000

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Nordea har panterrett i fast eiendom for totalt kr. 65 000 000 på lån i morselskapet Skalleberg Eiendom AS.




 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28


 BankID Signing  
Martin Sverdsen (Skalleberg E  
2024-06-30

Årsregnskap for  
**ARENDAI BOLIGUTVIKLING AS**  
912277011  
Regnskapsår  
01.01.2023 - 31.12.2023



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signing  
Martin Sverdsen (Skalleberg E)  
2024-06-30


## Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 188 386	999 044
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 188 386</b>	<b>999 044</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-17 550	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-72 496	-2 266
Annen driftskostnad	2	-937 049	-802 720
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-1 027 095</b>	<b>-804 986</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>161 291</b>	<b>194 058</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen finansinntekt		552	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>552</b>	<b>0</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-600 000	-378 000
Annen rentekostnad		-264	-62 218
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-600 264</b>	<b>-440 218</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-599 712</b>	<b>-440 218</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>	3, 4	<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-1 365 000	0
Udekket tap		926 580	-246 161
<b>Sum overføringer</b>		<b>-438 420</b>	<b>-246 161</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signing  
Martin Sverdsen (Skalleberg E  
2024-06-30


## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	8 311 486	7 478 003
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>8 311 486</b>	<b>7 478 003</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		49 547	24 366
Kortsiktige konsernfordringer	6	1 365 000	0
Andre kortsiktige fordringer	5	23 665	28 448
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 438 212</b>	<b>52 814</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		60 183	104 144
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>60 183</b>	<b>104 144</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 498 395</b>	<b>156 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signing  
Martin Svendsen (Skalleberg E  
2024-06-30

## Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-1 490 985	-2 417 565
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 490 985</b>	<b>-2 417 565</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 460 985</b>	<b>-2 387 565</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6, 9	10 961 515	9 718 965
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 961 515</b>	<b>9 718 965</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 758	186 265
Annen kortsiktig gjeld		125 593	117 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>309 351</b>	<b>303 561</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 270 866</b>	<b>10 022 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 809 881</b>	<b>7 634 960</b>

Arendal, 27.06.2024

Erlend Skalleberg  
styrets leder

Martin Svendsen  
daglig leder



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011



## Noter

### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

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

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

### Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	7 480 269
Tilgang i året	905 979
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>8 386 248</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-74 762
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>8 311 486</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	72 496


### Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signing  
Martin Sverdsen (Skalleberg E  
2024-06-30

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattepliktig inntekt	2023	2022
Resultat før skatt	-438 420	-246 161
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-1 197	23 397
- Anvendelse av fremførbart underskudd	-925 383	0
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	1 365 000	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-222 763</b>

## Note 4 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	-205 693	-184 714	-20 979
Gevinst- og tapskonto	98 910	79 128	19 782
Fremførbart underskudd	-2 435 319	-1 509 936	-925 383
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-2 542 102</b>	<b>-1 615 522</b>	<b>-926 580</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	2 542 102	1 615 522	926 580
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

## Note 6 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 365 000	0

### Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	10 961 515	9 718 965

### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse	65 000 000
Annen sikkerhetsstillelse	0
Garantier	0

## Note 7 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	30 000	1	30 000


  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
SKALLEBERG EIENDOM AS	30 000	100,00	Ordinære



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signering  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signering  
Martin Svendsen (Skalleberg E  
2024-06-30


## Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	30 000	0	-2 417 565	-2 387 565
Årsresultat	0	-1 365 000	926 580	-438 420
Mottatt konsernbidrag	0	1 365 000	0	1 365 000
<b>Egenkapital 31.12.2023</b>	<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>-1 490 985</b>	<b>-1 460 985</b>



ARENDALE BOLIGUTVIKLING AS  
912 277 011

 BankID Signing  
Nygaten 5 Arendal AS  
2024-06-28

 BankID Signing  
Martin Svendsen (Skalleberg E  
2024-06-30

## Note 9 - Gjeld og garantiforpliktelser

	<b>Beløp</b>
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	0
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	0
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	7 208 300
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	65 000 000

### Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Nordea har panterrett i fast eiendom for totalt kr. 65 000 000 på lån i morselskapet Skalleberg Eiendom AS.