



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 357 734
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING 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		2 687 897	38 649 674
Annen driftsinntekt		132 000	16 500
Sum inntekter		2 819 897	38 666 174
Kostnader			
Varekostnad			33 328 328
Avskrivning	6		3 386
Annen driftskostnad		877 286	622 333
Sum kostnader		877 286	33 954 047
Driftsresultat		1 942 612	4 712 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 444
Sum finansinntekter			2 444
Annen finanskostnad			-181 097
Sum finanskostnader			-181 097
Netto finans		-497 300	1 232 264
Ordinært resultat før skattekostnad		1 445 312	5 944 392
Skattekostnad på ordinært resultat	2	317 969	1 307 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 127 343	4 636 625
Årsresultat		1 127 343	4 636 625
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			2 616 106
Udekket tap	4		1 282 644
Overføringer annen egenkapital	4	1 127 343	737 876
Sum overføringer og disponeringer		1 127 343	4 636 625



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 378 890	2 121 019
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	121 670	64 326
Sum varige driftsmidler		2 500 561	2 185 345
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	8	450 000	
Sum finansielle anleggsmidler		450 000	
Sum anleggsmidler		2 950 561	2 185 345
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	25 088 585	25 088 585
Fordringer			
Kundefordringer			12 475 978
Andre fordringer	5	771 123	771 123
Sum fordringer		771 123	13 247 102
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 869	416 495
Sum omløpsmidler		29 747 577	38 752 182
SUM EIENDELER		32 698 137	40 937 527

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Aksjekapital	3, 4	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 865 219	737 876
Sum opptjent egenkapital		1 865 219	737 876
Sum egenkapital		2 265 219	1 137 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	8 333	3 724
Sum avsetninger for forpliktelser		8 333	3 724
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	26 599 625	35 775 347
Sum annen langsiktig gjeld		26 599 625	35 775 347
Sum langsiktig gjeld		26 607 958	35 779 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	136 430	599 559
Annen kortsiktig gjeld		21 189	67 039
Sum kortsiktig gjeld	5	3 824 961	4 020 580
Sum gjeld		30 432 919	39 799 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 698 137	40 937 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 718368

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 357 734
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING 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: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 687 897	38 649 674
Annen driftsinntekt		132 000	16 500
Sum inntekter		2 819 897	38 666 174
Kostnader			
Varekostnad			33 328 328
Avskrivning	6		3 386
Annen driftskostnad		877 286	622 333
Sum kostnader		877 286	33 954 047
Driftsresultat		1 942 612	4 712 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt			2 444
Sum finansinntekter			2 444
Annen finanskostnad			-181 097
Sum finanskostnader			-181 097
Netto finans		-497 300	1 232 264
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	317 969	1 307 766
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 127 343	4 636 625
Årsresultat		1 127 343	4 636 625
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag			2 616 106
Udekket tap	4		1 282 644
Overføringer annen egenkapital	4	1 127 343	737 876
Sum overføringer og disponeringer		1 127 343	4 636 625



Organisasjonsnr: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	2 378 890	2 121 019
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	121 670	64 326
Sum varige driftsmidler		2 500 561	2 185 345

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	8	450 000	
Sum finansielle anleggsmidler		450 000	

Sum anleggsmidler		2 950 561	2 185 345
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7	25 088 585	25 088 585
------------------	---	-------------------	-------------------

Fordringer

Kundefordringer			12 475 978
Andre fordringer	5	771 123	771 123
Sum fordringer		771 123	13 247 102

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 887 869	416 495
--	--	------------------	----------------

Sum omløpsmidler		29 747 577	38 752 182
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		32 698 137	40 937 527
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	3, 4	400 000	400 000
Sum innskutt egenkapital		400 000	400 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	1 865 219	737 876
Sum opptjent egenkapital		1 865 219	737 876



Sum egenkapital		2 265 219	1 137 876
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	8 333	3 724
Sum avsetninger for forpliktelse		8 333	3 724
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 8	26 599 625	35 775 347
Sum annen langsiktig gjeld		26 599 625	35 775 347
Sum langsiktig gjeld		26 607 958	35 779 071
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	136 430	599 559
Annen kortsiktig gjeld		21 189	67 039
Sum kortsiktig gjeld	5	3 824 961	4 020 580
Sum gjeld		30 432 919	39 799 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 698 137	40 937 527



Organisasjonsnr: 918 357 734
ARCTIC EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
A-aksjer	340.00	1000.00	340000.00
B-aksjer	60.00	1000.00	60000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Arctic Eiendom Harstad AS	400.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	400.00	100.00%

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Leieinntekter bokføres etter hvert som de er opptjent i hht. leiekontrakter.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av individuelle vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret 22% på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	313 360	0
Endring utsatt skatt	4 609	-3 724
Årets totale skattekostnad	<u>317 969</u>	<u>-3 724</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	1 445 311	5 944 391
Endring i midlertidige forskjeller	-20 949	-16 927
Alminnelig inntekt	1 424 362	5 927 464
Anvendt fremførbart underskudd	0	-2 573 482
Ytet konsernbidrag	-1 424 362	-3 353 982
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	37 876	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>37 876</u>	<u>0</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	8 333	0
--	-------	---

Note 3 - Selskapskapital

	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	340	1 000	340 000
B-aksjer	60	1 000	60 000
Sum	<u>400</u>		<u>400 000</u>

Selskapet har 400 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 400 000.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Arctic Eiendom Harstad AS	400	100 %	100 %



Arctic Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	400 000	737 876	1 137 876
Årsresultat	0	1 127 343	1 127 343
Egenkapital 31.12.2021	400 000	1 865 219	2 265 219

Note 5 - Langsiktig gjeld til konsernselskap

Konsernfordringer og-gjeld:

Gruppe i balansen:	2021	2020
Kortsiktige fordringer	771 123	771 123
Kortsiktige gjeld	-3 695 342	-3 353 982
Langsiktig gjeld	-5 775 347	-5 775 347
	<u>-8 699 566</u>	<u>-8 358 206</u>

Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	2 121 019	2 185 345
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	257 871	315 215
Anskaffelseskost 31.12.	0	2 378 890	2 500 560
Balanseført pr. 31.12.	0	2 378 890	2 500 560

Note 7 - Varer

	2021	2020
Leiligheter	25 088 585	25 088 585

Selskapets varelager består av leiligheter, utviklet i egenregi.

Note 8 - Fordringer og gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
Byggelån	-20 824 278	-30 000 000

Selskapets gjeld blir oppgjort etterhvert som varelageret blir realisert.



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 Arctic Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arctic Eiendomsutvikling 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: ABWWJ-62MJA-EJEB-EQITX-QAHVA-58LUD



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: ABWWJ-62MJA-EJEB-EQITX-QAHVA-58LUD

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>