



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jan-Erik Erichsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	57 050	79 870
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	158 687	64 068
Sum kostnader		215 737	143 938
Driftsresultat		-215 737	-143 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Sum finansinntekter		5	
Annen rentekostnad	5	3 280 792	2 047 302
Sum finanskostnader		3 280 792	2 047 302
Netto finans		-3 280 787	-2 047 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 496 525	-2 191 240
Skattekostnad på resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 496 525	-2 191 240
Årsresultat		-3 496 525	-2 191 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 496 525	-2 191 240
Totalresultat		-3 496 525	-2 191 240
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6	-3 496 525	-2 191 240
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		-3 496 525	-2 191 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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.		15 111	5 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 111	5 213
Sum omløpsmidler		55 015 111	55 005 213
SUM EIENDELER		55 015 111	55 005 213

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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	25 233 807	21 737 282
Sum opptjent egenkapital	6	-25 233 807	-21 737 282
Sum egenkapital	6	-10 233 807	-6 737 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	63 219 698	59 738 907
Sum annen langsiktig gjeld		63 219 698	59 738 907
Sum langsiktig gjeld		63 219 698	59 738 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		29 220	3 588
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 029 220	2 003 588
Sum gjeld		65 248 917	61 742 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 015 111	55 005 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 571680

Enheten

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

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: Jan-Erik Erichsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2024

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 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Varekostnad	2		
Lønnskostnad	3	57 050	79 870
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	158 687	64 068
Sum kostnader		215 737	143 938
Driftsresultat		-215 737	-143 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Sum finansinntekter		5	
Annen rentekostnad	5	3 280 792	2 047 302
Sum finanskostnader		3 280 792	2 047 302
Netto finans		-3 280 787	-2 047 302
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 496 525	-2 191 240
Skattekostnad på resultat			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 496 525	-2 191 240
Årsresultat		-3 496 525	-2 191 240
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-3 496 525	-2 191 240
Totalresultat		-3 496 525	-2 191 240
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	6, 6, 6		
Konsernbidrag	6		
Avgitt konsernbidrag	6		
Udekket tap	6, 6	-3 496 525	-2 191 240
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-3 496 525	-2 191 240



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

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.		15 111	5 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 111	5 213

Sum omløpsmidler		55 015 111	55 005 213
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		55 015 111	55 005 213
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	25 233 807	21 737 282
Sum opptjent egenkapital	6	-25 233 807	-21 737 282
Sum egenkapital	6	-10 233 807	-6 737 282
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	63 219 698	59 738 907
Sum annen langsiktig gjeld		63 219 698	59 738 907
Sum langsiktig gjeld		63 219 698	59 738 907
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7		
Leverandørgjeld		29 220	3 588
Utbytte	6		
Kortsiktig konserngjeld	5		
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 029 220	2 003 588
Sum gjeld		65 248 917	61 742 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 015 111	55 005 213



Organisasjonsnr: 980 687 791
HALDEN BYUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Storgata 18
1776 Halden
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Halden Byutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Halden Byutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi 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)

Pennco Dokumentnøkkel: 6YNEZ-6X4ON-4FA8F-1EGZ1-LND6K-YG4XD



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

2024-05-30 08:02:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6YNEZ-6X4ON-4FA8F-TEGZT-LND6K-YG4XD

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/validator>



Styrets årsberetning 2023

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

Som tidligere meddelt mottok HBU beskjed fra det nyvalgt styret i Fredrikshald Brygge AS/Condovita AS, at de ikke ser muligheten til å løfte prosjektet Tyska/Hollenderen alene.

HBU meddelte derfor i brev av 05.02.2023 til Condovita AS at de anser den opprinnelige kjøpekontrakten av 2013 som misligholdt og at de som selger terminerer avtalen.

Condovita AS meddelte i brev av 09.02.2023 at «Condovita tar hevningserklæringen fra HBU til etterretning og tiltrer konklusjonen om at begge parter nå er ubundet av kjøpeavtalen av 2013 med tillegg». Condovita takket ellers «for et langt samarbeid og ønsket lykke til videre med utviklingen i Halden.»

I første halvdel av 2021 besluttet byens politikere å følge Kommunedirektøren forslag om midlertidig å beholde dagens driftsform for HBU. HBU har forholdt seg til denne beslutningen.

Deler av Hollenderen ligger fortsatt innenfor den kommunale hensynssone jernbane, men mulig utbygging der er fortsatt relatert til den meget usikre InterCity utbyggingen av jernbane i Østfold.

Fordring på Halden kommune stor ca. kr 1,8 mill. knyttet til prosjektering av mulig ny havn på Sauøya (Syd) anser styret fortsatt som intakt, men minner om at selskapet av forsiktighets hensyn i 2013 foretok tapsavsetning på hele beløpet.

Fortsatt drift

Kommunedirektøren i Halden har orientert kommunestyret i ordinært kommunestyremøte 19.01.2023 om de endrede forhold på Tyska/Hollenderen. Kommunestyrets flertall støttet kommunedirektørens forslag til vedtak: «Kommunedirektøren avventer Condovita AS sin tilbakemelding til HBU AS. Ved en eventuell fristillelse vurderes både Tyska og Hollenderens muligheter i et utviklingsperspektiv, samt HBU AS sin videre drift.»

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn for avleggelse av årsregnskapet. Styret er kjent med at mer en halvparten av aksjekapitalen er tapt.

Styret mener at det ligger tilstrekkelige merverdier i tomteområdet, samt at det er gjeld til aksjonær som dekker den langsiktige finanseringen utover egenkapital. (Jf. note 8 Fortsatt drift i regnskapet).

I 2019 ble det gjennomført en verdianalyse av tomteområdet Tyska. Halden kommune og HBU har sett det som riktig å gjennomføre en oppdatering av verdianalysen.



Kommunestyret i Halden kommune besluttet i ordinært kommunestyremøte 16.05.2024 i overensstemmelse med innstilling fra Kommunedirektøren:

«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».

Administrasjonen i Halden kommune og styret i Halden Byutvikling AS har påbegynt arbeidet med å realisere ovennevnte beslutning.

Rettvisende oversikt over utviklingen, resultatet og foretakets stilling

Styret mener det fremlagte regnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets utvikling og stilling. Selskapets resultat viser et underskudd på kr. 3 496 525,- mot i fjor kr. 2.191 240,-. Driftskostnader i selskapet holdes på et nødvendig minimum og er redusert i forhold til fjoråret. Underskuddet skyldes i fremfor alt avtalemessig rentekostnader, kr. 3 280 787, mot i fjor kr. 2 047 302,-, på lån fra HBU's eeneier, Halden kommune.

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.

Dersom selskapet skulle få ansatte, er det HBU's mål at dette skal være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Ytre miljø

Forurensning på Tyska og Hollenderen er i kartlagt i detalj og spesialundersøkt i 2021 for metangass på Tyska.



Utover dette, kjenner ikke styret til forhold som kan ha forurensende effekt på det ytre miljø. Det er heller ikke iverksatt ytterligere tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger.

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, 16.05.2024.

Styret i Halden Byutvikling AS

Jan-Erik Erichsen
Styreleder



Årsregnskap 2023 Halden Byutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTV-6TFJ3-PTPEF-DC2DE

Organisasjonsnr: 980 687 791



Resultatregnskap Halden Byutvikling AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Lønnskostnad	3	57 050	79 870
Annen driftskostnad	3	158 687	64 068
Sum driftskostnader		215 737	143 938
Driftsresultat		-215 737	-143 938
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	5	0	0
Annen rentekostnad	5	3 280 792	2 047 302
Resultat av finansposter		-3 280 787	-2 047 302
Resultat før skattekostnad		-3 496 525	-2 191 240
Skattekostnad på resultat		0	0
Årsresultat		-3 496 525	-2 191 240
Overføringer			
Overført til udekket tap	6	3 496 525	2 191 240
Sum overføringer		-3 496 525	-2 191 240

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTU-6TFJ3-PTPEF-DC2DE



Balanse Halden Byutvikling AS

Eiendeler	Note	2023	2022
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.		15 111	5 213
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>15 111</u>	<u>5 213</u>
Sum omløpsmidler		<u>55 015 111</u>	<u>55 005 213</u>
Sum eiendeler		<u>55 015 111</u>	<u>55 005 213</u>

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTV-6TFJ3-PTPET-DC2DE



Balanse Halden Byutvikling AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
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	-25 233 807	-21 737 282
Sum opptjent egenkapital	6	-25 233 807	-21 737 282
Sum egenkapital	6	-10 233 807	-6 737 282
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5, 7	63 219 698	59 738 907
Sum annen langsiktig gjeld		63 219 698	59 738 907
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		29 220	3 588
Annen kortsiktig gjeld		2 000 000	2 000 000
Sum kortsiktig gjeld		2 029 220	2 003 588
Sum gjeld		65 248 917	61 742 495
Sum egenkapital og gjeld		55 015 111	55 005 213

Halden,
Styret i Halden Byutvikling AS

Jan-Erik Erichsen
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTU-6TFJ3-PTPEF-DC2DE



Noter til regnskapet 2023

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 salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi 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 salgsverdi. 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.

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTU-6TFJ3-PPFET-DC2DE



Noter til regnskapet 2023

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	2023	2022
Lønninger	50 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	9 870
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	57 050	79 870

Gjennomsnittlig antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret

0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	0	0
Pensjonsutgifter	0	0
Styrehonorar	0	50 000
Annen godtgjørelse	0	0
Sum	0	50 000

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

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTIV-6TFJ3-PTPEF-DC2DE



Noter til regnskapet 2023

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	2023	2022
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	2023	2022
Langsiktig gjeld	63 219 698	59 738 907
Leverandørgjeld	0	0
Kortsiktig gjeld	0	0
Sum gjeld	63 219 698	59 738 907

Kortsiktige fordringer er tapsavsatt i regnskapet.
Langsiktig gjeld er renteberegnet med kr 3 280 792 i 2023.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
Pr. 01.01	15 000 000	-21 737 282	-6 737 282
Årets resultat		-3 496 525	-3 496 525
Pr 31.12	15 000 000	-25 233 807	-10 233 807



Noter til regnskapet 2023

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

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år	0	0
Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år	63 219 698	57 692 451
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Øvrig langsiktig gjeld		
Sum	0	0

Balansført verdi av pantsatte eiendeler	2023	2022
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 Fortsatt drift

Aksjekapitalen er tapt pr 31.12.2023. Styret mener at det ligger tilstrekkelige merverdier i tomteområdet i varebeholdningen, samt at det er gjeld til aksjonær som dekker den langsiktige finansieringen utover egenkapital. Styret mener derfor forutsetningene for fortsatt drift er tilstede.

Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTU-6TFJ3-PTPEF-DC2DE



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."

Jan-Erik Erichsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-20798

IP: 89.8.xxx.xxx

2024-03-29 11:03:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IYEH3-YSGH7-3EKTU-6TFJ3-PTPET-DC2DE

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/validator>