



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 713 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLL NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Kveldroveien 7
1407 VINTERBRO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Svein Gangsø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	115 764	184 791
Sum kostnader		115 764	184 791
Driftsresultat		-115 764	-184 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		74 089	2 057
Sum finansinntekter		74 089	2 057
Netto finans		74 089	2 057
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 675	-182 734
Skattekostnad på ordinært resultat	3		0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 675	-182 734
Årsresultat		-41 675	-182 734
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-41 675	-182 734
Sum overføringer og disponeringer		-41 675	-182 734



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	125 277 915	94 189 660
Sum varige driftsmidler		125 277 915	94 189 660
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		300 000	
Sum finansielle anleggsmidler		300 000	
Sum anleggsmidler		125 577 915	94 189 660
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		5 102	
Sum fordringer		5 102	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	5	34 375 090	15 070 466
Sum omløpsmidler		34 380 191	15 070 466
SUM EIENDELER		159 958 106	109 260 126
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7	39 012 066	41 216 870
Sum innskutt egenkapital		39 212 066	41 416 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	7		-2 163 129
Sum opptjent egenkapital			-2 163 129
Sum egenkapital		39 212 066	39 253 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	117 038 423	69 435 736
Sum annen langsiktig gjeld		117 038 423	69 435 736
Sum langsiktig gjeld		117 038 423	69 435 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 556 330	570 649
Annen kortsiktig gjeld		1 151 288	
Sum kortsiktig gjeld		3 707 618	570 649
Sum gjeld		120 746 041	70 006 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 958 106	109 260 126



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 311840

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 713 973
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ÅRVOLL NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Kveldroveien 7
1407 VINTERBRO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Svein Gangsø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 27.02.2023



Organisasjonsnr: 989 713 973
ÅRVOLL NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	115 764	184 791
Sum kostnader		115 764	184 791
Driftsresultat		-115 764	-184 791
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		74 089	2 057
Sum finansinntekter		74 089	2 057
Netto finans		74 089	2 057
Ordinært resultat før skattekostnad		-41 675	-182 734
Skattekostnad på ordinært resultat	3		0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-41 675	-182 734
Årsresultat		-41 675	-182 734
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	-41 675	-182 734
Sum overføringer og disponeringer		-41 675	-182 734



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	117 038 423	69 435 736
Sum annen langsiktig gjeld		117 038 423	69 435 736
Sum langsiktig gjeld		117 038 423	69 435 736
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 556 330	570 649
Annen kortsiktig gjeld		1 151 288	
Sum kortsiktig gjeld		3 707 618	570 649
Sum gjeld		120 746 041	70 006 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		159 958 106	109 260 126



Organisasjonsnr: 989 713 973
ÅRVOLL NÆRINGSEIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
6

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	2000.00	200000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Alfanor 19196 AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
Alfanor 19195 AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte. Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22500.00	57584.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13438.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	35938.00	57584.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til generalforsamlingen i Årvoll Næringseiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Årvoll Næringseiendom AS som viser et underskudd på kr 41 675. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

Side 1 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



re·visjon

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>

Fredrikstad, 15. februar 2023

Re-visjon AS

Robert Sundt

statsautorisert revisor

Side 2 av 2

Adresse:
Nygaardsgata 55
1607 Fredrikstad

Mobil + 47 982 07 482

Org.nr. 913 998 081
www.re-visjon.no

Medlem av Revisorforeningen



Årvoll Næringseiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Årvoll Næringseiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	2	<u>115 764</u>	<u>184 791</u>
Driftsresultat		<u>-115 764</u>	<u>-184 791</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		<u>74 089</u>	<u>2 057</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-41 675</u>	<u>-182 734</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Årsresultat		<u>-41 675</u>	<u>-182 734</u>
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	7	<u>-41 675</u>	<u>-182 734</u>



Årvoll Næringseiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	<u>125 277 915</u>	<u>94 189 660</u>
Sum varige driftsmidler		<u>125 277 915</u>	<u>94 189 660</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap		<u>300 000</u>	<u>0</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>300 000</u>	<u>0</u>
Sum anleggsmidler		<u>125 577 915</u>	<u>94 189 660</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>5 102</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>5 102</u>	<u>0</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	<u>34 375 090</u>	<u>15 070 466</u>
Sum omløpsmidler		<u>34 380 191</u>	<u>15 070 466</u>
Sum eiendeler		<u>159 958 106</u>	<u>109 260 126</u>



Årvoll Næringseiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	200 000	200 000
Overkurs	7	39 012 066	41 216 870
Sum innskutt egenkapital		<u>39 212 066</u>	<u>41 416 870</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	7	0	-2 163 129
Sum opptjent egenkapital		<u>0</u>	<u>-2 163 129</u>
Sum egenkapital		<u>39 212 066</u>	<u>39 253 741</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	8, 9	117 038 423	69 435 736
Sum annen langsiktig gjeld		<u>117 038 423</u>	<u>69 435 736</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		2 556 330	570 649
Annen kortsiktig gjeld		1 151 288	0
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 707 618</u>	<u>570 649</u>
Sum gjeld		<u>120 746 041</u>	<u>70 006 385</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>159 958 106</u>	<u>109 260 126</u>

31. desember 2022
Ås, 15. februar 2023

Jan Lindstad
styremedlem

Svein Gangsø
daglig leder, styreleder



Årvoll Næringseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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 i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte. Da selskapet ikke har ansatte, har det heller ikke vært nødvendig å tegne lovpålagt tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2022
Revisjon	22 500
Andre tjenester	13 438

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Årvoll Næringseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 3 - Skatt

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-41 675	-182 734
Endring i midlertidige forskjeller	-5 111 762	-3 019 615
Årets skattegrunnlag	<u>-5 153 437</u>	<u>-3 202 349</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	<u>8 095 683</u>	<u>2 983 921</u>
Sum	<u>8 095 683</u>	<u>2 983 921</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-13 948 069</u>	<u>-8 794 632</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-5 852 386	-5 810 711
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>-5 852 386</u>	<u>-5 810 711</u>
Sum	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	45 481 060	48 744 295	94 225 355
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	31 088 254	31 088 254
Anskaffelseskost 31.12.	<u>45 481 060</u>	<u>79 832 549</u>	<u>125 313 609</u>
Akk.nedskr. 31.12.	-35 694	0	-35 694
Balanseført pr. 31.12.	<u>45 445 366</u>	<u>79 832 549</u>	<u>125 277 915</u>

Ingen avskrivninger i år da det ikke er ferdigstilt.

Note 5 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler per 31.12.



Årvoll Næringseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	2 000	200 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Alfanor 19196 AS	50	50 %	50 %
Alfanor 19195 AS	50	50 %	50 %
Sum	100	100 %	100 %

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	41 216 870	-2 163 130	39 253 740
Årsresultat	0	-41 675	-41 675	-83 350
Egenkapital 31.12.	200 000	41 175 195	-2 204 805	39 170 390

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Gjeld	2022	2021
Lån fra aksjonærer	0	20 751 776

Lånene er oppgjort og renteberegnet i 2022.



Årvoll Næringseiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Gjeld

	2022	2021
Langsiktig gjeld	117 038 423	69 435 736

Selskapet har ingen langsiktig gjeld som forfaller senere enn 5 år. Gjeld renteberegnes med 6% p.a.

Selskapets gjeld forfaller innen 3 måneder.

Selskapet er i prosess med å utstede obligasjoner for å refinansiere eksisterende gjeld, samt finansiere selskapets drift og prosjekt videre. Selskapet har engasjert rådgivere og har etablert kontakt med flere potensielle investorer. Selskapets vurdering er at det er god respons i markedet for videre finansiering, og planlegger å utstede ett obligasjonslån i løpet av de neste månedene på ca. halvparten av det totale finansieringsbehovet. Dette vil sikre selskapet tilstrekkelig likviditet til tredje kvartal 2023, hvoretter selskapet planlegger å utstede ytterligere obligasjoner.

Basert på de innledende samtalene ledelsen har hatt med potensielle investorer, eierne av selskapet og eksisterende långiver, er ledelsens oppfatning at det er overveiende sannsynlig for at selskapet oppnår tilstrekkelig finansiering for å fortsette byggeprosjektet i henhold til fremdriftsplanen.