

ARNESTEDET EIENDOM AS

ORGANISASJONSNUMMER 931012193

ÅRSMELDING FOR 2020

Virksomheten.

Arnestedet Eiendom AS driver med eiendomsutvikling i Tromsø. Selskapet eier og driver utleiebygget Stakkevollvegen 25 i Tromsø kommune, og har datterselskapene Einerhagen Eiendom AS, Storelva AS og Ishavsvegen 67 AS. I tillegg eier Arnestedet Eiendom 50 % av aksjene i boligprosjektselskapet Storelvtunet I AS.

Resultat, balanse og finansiering.

Omsetningen økte med noe over en million kr til kr 4.908.955 som følge av nye leieavtaler på Stakkevollvegen 25. Regnskapet for 2020 viser et årsresultat etter skatt på kr 199.778,-.

Egenkapitalen er kr 115.415.463,- tilsvarende 98 % av totalkapitalen.

Etter styrets oppfatning gir resultatregnskapet og balansen med tilhørende noter en fyllestgjørende informasjon om driften av selskapet og selskapets stilling ved årsskiftet.

Aktivitet

Styret har i 2020 hatt 5 styremøter der morselskap og datterselskaper har blitt fulgt opp med statusoppdateringer, totalt 50 saker har vært på agendaen. Styret mener det jobbes godt med eiendommene i porteføljen, men skulle gjerne sett at reguleringsarbeidet gikk raskere.

Stakkevollvegen 23/25: I samarbeid med SINTEF og Husbanken planlegges det å bygge en rekke smarte seniorboliger og ungdomsboliger, med fokus på nye kollektive boformer. I tillegg kan det bli mulighet for en sentral base for hjemmetjenesten med tilhørende garasjeanlegg, som kan bli Tromsø Kommunes sentralanlegg for elbiler. Bokført verdi eiendom Mnok 8,9 – markedsverdi fra megler Mnok 60-70 ferdig regulert. Reguleringsarbeidet har pågått i ni år, men saken er ennå ikke lagt ut på høring.

Einerhagen Eiendom AS: Eget selskap for 2 eiendommer på Langnes. Planlagt rundt 600 boenheter i blokkbebyggelse, med meget sentral beliggenhet godt tilrettelagt for kollektivtrafikk. Tromsø Kommune eier direkte 1/3 av området. Reguleringsplan er i slutfasen, og forventes godkjent i 2021. Eiendommen ble overført Arnestedet til en taksert verdi på MNok 61,2 – dagens estimerte markedsverdi for Arnestedet sin andel er Mnok 150-200.

Ishavsvegen 67 AS. Større enebolig beliggende litt nord på Tromsøya tilrettelagt for botrening for inntil 7 ungdommer. Utleid til Tromsø Kommune.

Storelva AS: Eget selskap for en større tomt på rett over 33 mål som ligger på Storelva. Regulering må avventes inntil brukapasiteten til Kvaløya er avklart. Ikke merverdier utover bokført verdi.

Storelvtunet I AS. Byggeprosjekt på Kvaløya med rundt 150 boenheter, for øvrig første leilighetsprosjekt på Kvaløya med heis og parkeringskjeller. Salgsprosess er i gang, og en forventer oppstart sommeren 2021 avhengig av finansierings- og salgssituasjon. Eid 50/50 % av Arnestedet Eiendom AS og Total Prosjekt AS.

Framtidig utvikling

Styret bedømmer selskapets framtidige utvikling som god, og at selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende. Fremtidige utbytter er avhengig av salg av andeler i selskaper og ferdigstilling av prosjekter.

Selskapet har de siste 6 år levert 27 millioner i utbytte til eieren. Selskapet ønsker å fortsette å skape verdier til Tromsø kommune i form av boliger og utbytte. Den kritiske faktoren for framtidig utvikling av selskapet er tilførsel av nye eiendommer, samt muligheten for å få disse regulert innenfor fornuftige tidsrammer.

Covid 19

Arnestedet Eiendom og datterselskaper driver med eiendomsutvikling/prosjektutvikling, og det er naturlig at selskapets verdier blir påvirket av utviklingen i eiendomsmarkedet. Når full vaksinasjon er innført i Norge forventes en vekst i tilflyttingen til byen, da spesielt innen ansatte til reiselivsnæringen. Dette kan påvirke boligmarkedet positivt.

Styrets sammensetning

Styret består av 3 kvinner og 2 menn og tilfredsstillende kravene til kjønnsfordeling i styret. Styret gjennomfører årlig styreevaluering.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet hadde pr. 31.12.2020 1 fast ansatt og arbeidsmiljøet ansees for godt. Sykefraværet var samlet på 2 dager i 2019. Regnskapsførselen ble ivaretatt av SNN Regnskap AS.

Miljørapportering

Styret kjenner ikke til forhold i bedriften som medfører forurensning av det ytre miljø. Alle prosjekter blir håndtert iht gjeldende regelverk for miljøhåndtering og rapportering.

Tromsø den 19.04.2021



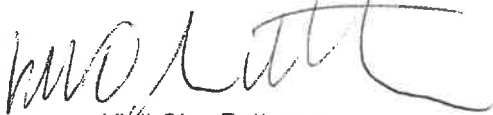
Østen Mortvedt



Wenche Skallerud



Heidi Bjøru



Kjell Olav Pettersen
Styrets Leder



Olga Goldfain

Årsregnskap 2020 for Arnestedet Eiendom AS

Organisasjonsnr. 931012193

Utarbeidet av:

Sparebank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Terminalgata 10
9019 TROMSØ
Organisasjonsnr. 851987142

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		4 908 955	3 702 062
Sum driftsinntekter		4 908 955	3 702 062
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	2 792 663	3 216 757
Avskrivning på varige driftsmidler	2	325 468	552 687
Annen driftskostnad	1	2 090 569	1 805 513
Sum driftskostnader		5 208 700	5 574 956
DRIFTSRESULTAT		(299 745)	(1 872 894)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	8,9	287 021	489 368
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		258 920	0
Annen renteinntekt		13 852	134 952
Sum finansinntekter		559 793	624 320
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		138	0
Sum finanskostnader		138	0
NETTO FINANSPOSTER		559 655	624 320
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		259 909	(1 248 574)
Skattekostnad på ordinært resultat	4	60 131	(272 630)
ORDINÆRT RESULTAT		199 778	(975 944)
ÅRSRESULTAT		199 778	(975 944)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte		0	5 000 000
Overføringer annen egenkapital	3	199 778	(5 975 944)
SUM OVERF. OG DISP.		199 778	(975 944)

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	2	61 275	82 902
Utsatt skattefordel	4	2 183 689	2 243 820
Sum immaterielle eiendeler		2 244 964	2 326 722
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	8 920 708	7 977 010
Sum varige driftsmidler		8 920 708	7 977 010
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i foretak i samme konsern	7	85 596 118	85 596 118
Lån til foretak i samme konsern	8	10 068 920	14 810 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	8 782 125	8 782 125
Sum finansielle anleggsmidler		104 447 163	109 188 243
SUM ANLEGGSMIDLER		115 612 835	119 491 975
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	6	82 083	227 231
Fordringer på konsernselskap	8	833 888	491 562
Andre kortsiktige fordringer		94 265	279 969
Sum fordringer		1 010 236	998 763
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	1 193 309	2 029 774
SUM OMLØPSMIDLER		2 203 545	3 028 537
SUM EIENDELER		117 816 380	122 520 512

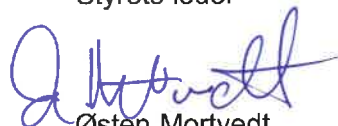
Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	107 065 000	107 065 000
Overkurs	3	6 619 000	6 619 000
Sum innskutt egenkapital		113 684 000	113 684 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	1 731 463	2 424 185
Sum opptjent egenkapital		1 731 463	2 424 185
SUM EGENKAPITAL		115 415 463	116 108 185
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		892 500	0
Sum annen langsiktig gjeld		892 500	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		892 500	0
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		378 122	166 434
Skyldig offentlige avgifter		56 840	132 297
Utbytte		0	5 000 000
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	8	847 095	847 095
Annen kortsiktig gjeld		226 360	266 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 508 416	6 412 327
SUM GJELD		2 400 916	6 412 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		117 816 379	122 520 511

Tromsø, 19. 4. 2021


Kjell Olav Pettersen
Styrets leder

Olga Goldfain
Styremedlem

Heidi Bjøru
Styremedlem

Østen Mortvedt
Styremedlem

Wenche Skallerud
Styremedlem

Even Lianjell
Daglig leder

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt 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 lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Levetid fremkommer av de avskrivningssatsene som er angitt i noteopplysningene. 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. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

Inntektsføring

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. 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.

Noter 2020

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har pensjonsavtale gjennom en forsikringsavtale. Pensjonsforpliktelser og pensjonsmidlene er ikke oppført i regnskapet. Årets betalte premie er bokført i resultatregnskapet.

Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	1 949 794	2 328 227
Arbeidsgiveravgift	178 891	234 932
Pensjonskostnader	640 161	633 424
Andre lønnsrelaterte ytelser	23 817	20 174
Totalt	2 792 663	3 216 757

Antall sysselsatte årsverk: 2

Ytelser til ledende personer:

	I år	I fjor
Lønn daglig leder	1 504 635	1 546 548
Styrehonorar kostnadsført	210 000	210 000
Revisjonshonorar kostnadsført for året eks mva	54 574	34 729

Selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 2 - Avskrivning på varige driftsmidler

	Konsesjoner, patenter, lisenser o.l.	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	108 133	25 957 716	96 097	26 161 946
+ Tilgang	0	1 247 539	0	1 247 539
- Avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	108 133	27 205 255	96 097	27 409 485
Akk. av/nedskr. pr 1/1	25 231	17 980 705	96 097	18 102 033
+ Ordinære avskrivninger	21 627	303 842	0	325 468
+ Avskr. på oppskrivning	0	0	0	0
- Tilbakeført avskrivning	0	0	0	0
+ Ekstraord nedskrivninger	0	0	0	0
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	46 858	18 284 547	96 097	18 427 502
Balanseført verdi pr 31/12	61 275	8 920 708	0	8 981 983
Prosentstans for ord.avskr	20-20	2-33	20-20	

Noter 2020

Note 3 - Selskapskapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	107 065 000	6 619 000	2 424 185	116 108 185
+Fra årets resultat			199 778	199 778
-Andre transaksjoner	0	0	-892 500	-892 500
Pr 31.12.	107 065 000	6 619 000	1 731 463	115 415 463

Andre transaksjoner skyldes korrigerings av tidligere års feil mot regnskapet.

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen pr. 31.12 består av :
112700 aksjer pålydende kr. 950, til sammen bokført til kr. 107 065 000

Selskapets aksjonærer pr. 31.12 var:	Antall	EIER%
Tromsø Kommune	112700	100%

Note 4 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	259 909
+ Permanente og andre forskjeller	-273 607
+ Endring i midlertidige forskjeller	207 878
+ Mottatt konsernbidrag	287 021
= Inntekt før anvendelse av framført underskudd	481 201
- Anvendt skattemessig framførbart underskudd	481 201
= Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+/- Endring i utsatt skatt (regnskapsført)	0
+/- Endring i utsatt skattefordel (regnskapsført)	60 131
= Ordinær skattekostnad	60 131
Skattesats i inntektsåret	22

Betalbar skatt i balansen består av

Sum betalbar skatt	0
- Refusjon av skatt tiltakspakke 2020	0
= Betalbar skatt i balansen	0

Noter 2020

Midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt

	2020	2019	Endring
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-8 917 593	-8 992 440	-74 847
+ Utestående fordringer	0	-1	-1
+ Gevinst- og tapskonto	1 130 904	1 413 630	282 726
Sum	-7 786 689	-7 578 811	207 878
Endring midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt			207 878

Utsatt skatt/utsatt skattefordel

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-8 917 593	-8 992 440
+ Utestående fordringer	0	-1
+ Gevinst- og tapskonto	1 130 904	1 413 630
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	2 139 172	2 620 373
= Grunnlag utsatt skatt	-9 925 861	-10 199 184
Utsatt skatt	0	0
Negativt grunnlag utsatt skatt	9 925 861	10 199 184
= Grunnlag utsatt skattefordel	9 925 861	10 199 184
Utsatt skattefordel	2 183 689	2 243 820

Note 5 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 198 854 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 251 701. Skyldig skattetrekk pr 31.12. i år er kr 70 398.

Noter 2020

Note 6 - Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering. Det er ikke foretatt avsetning til tap, og det er ikke tapsført kundefordringer i regnskapsåret.

	I år	I fjor
Kundefordringer til pålydende	82 083	227 231

Note 7 - Investeringer i andre foretak

Selskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens §1-6, og har med hjemmel i regnskapslovens §3-2, 3. ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

Datterselskapene, de tilknyttede selskapene og de felles kontrollerte virksomhetene er ikke bokført i regnskapet etter egenkapitalmetoden, men etter kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper:

Datterselskap:	Eierandel %	Årsresultat	Balansført EK 31.12.	Bokført verdi
Storelva AS	100%	-84 501	21 909 166	23 282 843
Einerhagen Eiendom AS	100%	-293 762	60 543 236	62 283 275
Ishavsvegen 67 AS	100%	136 402	577 438	30 000
Tilknyttet selskap:	Eierandel %	Årsresultat	EK 31.12.	
Storelvtunet 1 AS	50%	-46 785	6 383 910	8 782 125

Noter 2020

Note 8 - Mellomværende konsern og tilknyttede Selskaper

Selskapet har følgende mellomværende med datterselskap/tilknyttede selskaper pr. 31.12.

	Kundefordringer/ Fordringer på konsernselskap	Annen gjeld	Korts gjeld konsernselskap	Lån
Einerhagen Eiendom AS	57 499			
Storelva AS			847 095	5 800 000
Storelvtunet 1 AS				4 268 920
Ishavsvegen 67 AS	776 389			

Mellomværende konsern renteberegnes ikke.

Tilknyttede selskap

Selskapet har fordringer på Storelvtunet 1 AS på NOK 4 268 920.

Mellomværende tilknyttede renteberegnes.

Note 9 - Inntekt på investering i datterselskap

Selskapet har mottatt konsernbidrag fra datterselskapet Ishavsvegen 67 AS på tilsammen kr 287 021 uten skattemessig virkning.