



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 292 384
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØM EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ugland Eiendom AS
Jon Lilletuns vei 5
4879 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Magnus Eivindstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

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, 01.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			6 122 087
Sum inntekter			6 122 087
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 386 651	
Annen driftskostnad	4	271 034	343 855
Sum kostnader		3 657 685	343 855
Driftsresultat		-3 657 685	5 778 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	274 038	-533 001
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		466 476	387 369
Annen finansinntekt		11 262	525
Sum finansinntekter		751 776	-145 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern		481	1 123
Annen finanskostnad		908 568	602 364
Sum finanskostnader		909 049	603 487
Netto finans		-157 273	-748 594
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 814 958	5 029 638
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-899 579	1 223 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 915 379	3 805 858
Årsresultat	7	-2 915 379	3 805 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-2 915 379	3 805 858
Sum overføringer og disponeringer		-2 915 379	3 805 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	163 734	
Sum immaterielle eiendeler		163 734	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	26 591 139	31 947 687
Sum varige driftsmidler		26 591 139	31 947 687
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	16 736 938	17 612 891
Andre fordringer	8, 9	51 896 774	35 838 908
Sum finansielle anleggsmidler		68 633 712	53 451 799
Sum anleggsmidler		95 388 585	85 399 486
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		175 313	
Andre fordringer	9	2 013 401	352 701
Sum fordringer		2 188 714	352 701
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	654 692	3 614 880
Sum omløpsmidler		2 843 406	3 967 581
SUM EIENDELER		98 231 991	89 367 067

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-546 770	2 368 609
Sum opptjent egenkapital		-546 770	2 368 609
Sum egenkapital		4 453 230	7 368 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		735 845
Andre avsetninger for forpliktelser	5	1 837 392	2 216 314
Sum avsetninger for forpliktelser		1 837 392	2 952 159
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	22 750 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	68 794 682	51 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		91 544 682	78 226 682
Sum langsiktig gjeld		93 382 074	81 178 841
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 625	443 010
Annen kortsiktig gjeld	9	270 062	376 608
Sum kortsiktig gjeld		396 687	819 618
Sum gjeld		93 778 761	81 998 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 231 991	89 367 068



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569736

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 292 384
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: GRØM EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Ugland Eiendom AS
Jon Lilletuns vei 5
4879 GRIMSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap 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: Magnus Eivindstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.02.2024

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: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			6 122 087
Sum inntekter			6 122 087
Kostnader			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	3 386 651	
Annen driftskostnad	4	271 034	343 855
Sum kostnader		3 657 685	343 855
Driftsresultat		-3 657 685	5 778 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	274 038	-533 001
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		466 476	387 369
Annen finansinntekt		11 262	525
Sum finansinntekter		751 776	-145 107
Rentekostnad til foretak i samme konsern		481	1 123
Annen finanskostnad		908 568	602 364
Sum finanskostnader		909 049	603 487
Netto finans		-157 273	-748 594
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-899 579	1 223 780
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 915 379	3 805 858
Årsresultat	7	-2 915 379	3 805 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-2 915 379	3 805 858
Sum overføringer og disponeringer		-2 915 379	3 805 858



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	163 734	
Sum immaterielle eiendeler		163 734	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	26 591 139	31 947 687
Sum varige driftsmidler		26 591 139	31 947 687
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	16 736 938	17 612 891
Andre fordringer	8, 9	51 896 774	35 838 908
Sum finansielle anleggsmidler		68 633 712	53 451 799
Sum anleggsmidler		95 388 585	85 399 486
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		175 313	
Andre fordringer	9	2 013 401	352 701
Sum fordringer		2 188 714	352 701
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	654 692	3 614 880
Sum omløpsmidler		2 843 406	3 967 581
SUM EIENDELER		98 231 991	89 367 067
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	-546 770	2 368 609
Sum opptjent egenkapital		-546 770	2 368 609



Sum egenkapital		4 453 230	7 368 609
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			735 845
Andre avsetninger for forpliktelse	6		
		1 837 392	2 216 314
Sum avsetninger for forpliktelse	5	1 837 392	2 952 159
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	22 750 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	68 794 682	51 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		91 544 682	78 226 682
Sum langsiktig gjeld		93 382 074	81 178 841
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		126 625	443 010
Annen kortsiktig gjeld	9	270 062	376 608
Sum kortsiktig gjeld		396 687	819 618
Sum gjeld		93 778 761	81 998 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		98 231 991	89 367 068



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	125.00	5000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J.B. Ugland Eiendom AS	36004.00	90.01%	Ordinære aksjer
BA-Eiendom AS	3996.00	9.99%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	40000.00	100.00%	

Note
4

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Grømtoppen AS	100.00%	100.00%	5819327.00	-875953.00
Tønnevoldskogen AS	100.00%	100.00%	-1000849.00	1215465.00
Grøm Næringsbygg AS	100.00%	100.00%	-35474.00	-65474.00

Bokført EK på oppkjøpstidspunktet i Grømtoppen AS var NOK 5.379.272. Eiendommen i Grømtoppen AS ligger i sonen som har bygge- og deleforbud i forhold til korridor for mulig ny E18 i regi av Nye Veier. Båndlegging er eller vil bli fornyet for ytterligere 4 år fra og med høsten 2023. Det er foreløpig usikkert om strekningen vil gi tilstrekkelig samfunnsøkonomisk nytte, slik at den blir prioritert for utbygging. Reguleringsarbeid er dermed ikke påbegynt. Vi antar at deler av tomten vil bli frigitt når korridor er avklart, og at deler av tomten blir innløst til lokaltrafikk, dersom planene blir realisert. Tønnevoldskogen AS ble etablert i 2019 med en aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Tønnevoldskogen AS på NOK 1 000 849 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger for forpliktelser. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområde på Grøm som styret forventer vil gi positive resultater og dermed positiv egenkapital. Grøm Næringsbygg AS ble etablert i 2023 med aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Grøm Næringsbygg AS på NOK 836 543 er klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser. Selskapet har et næringsbygg under oppføring som vil stå ferdig i 2024. Når bygget er i drift forventer styret at selskapet vil generere positive resultater. Bokført verdi 31.12.23 består av selskapets egenkapital på - NOK 35 474 og urealisert interngjeld ved salg fra morselskap med - NOK 801 069. Tilsammen - NOK 836 543. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
J.B. Uglund Eiendom AS	Jon Lilletuns vei 5 4879 Grimstad

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Grøm Eiendom AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Grøm Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		0	6 122 087
Sum driftsinntekter		<u>0</u>	<u>6 122 087</u>
Driftskostnader			
Nedskrivning	3	3 386 651	0
Annen driftskostnad	4	271 034	343 855
Sum driftskostnader		<u>3 657 685</u>	<u>343 855</u>
Driftsresultat		<u>-3 657 685</u>	<u>5 778 232</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	274 038	-533 001
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		466 476	387 369
Annen finansinntekt		11 262	525
Rentekostnad til foretak i samme konsern		481	1 123
Annen finanskostnad		908 568	602 364
Netto finansposter		<u>-157 273</u>	<u>-748 594</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-3 814 958</u>	<u>5 029 638</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	<u>-899 579</u>	<u>1 223 780</u>
Årsresultat	7	<u>-2 915 379</u>	<u>3 805 858</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-2 915 379	3 805 858



Grøm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	6	163 734	0
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	26 591 139	31 947 687
Sum varige driftsmidler		<u>26 591 139</u>	<u>31 947 687</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	16 736 938	17 612 891
Andre fordringer	8, 9	51 896 774	35 838 908
Sum finansielle anleggsmidler		<u>68 633 712</u>	<u>53 451 799</u>
Sum anleggsmidler		<u>95 388 585</u>	<u>85 399 486</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		175 313	0
Andre fordringer	9	2 013 401	352 701
Sum fordringer		<u>2 188 714</u>	<u>352 701</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	654 692	3 614 880
Sum omløpsmidler		<u>2 843 406</u>	<u>3 967 581</u>
Sum eiendeler		<u>98 231 991</u>	<u>89 367 068</u>



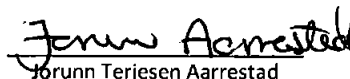
Grøm Eiendom AS

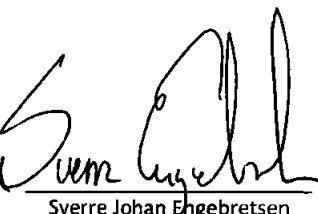
Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	-546 770	2 368 609
Sum opptjent egenkapital		<u>-546 770</u>	<u>2 368 609</u>
Sum egenkapital		<u>4 453 230</u>	<u>7 368 609</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	6	0	735 845
Andre avsetninger for forpliktelser	5	1 837 392	2 216 314
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 837 392</u>	<u>2 952 159</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	22 750 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	68 794 682	51 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		<u>91 544 682</u>	<u>78 226 682</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		126 625	443 010
Annen kortsiktig gjeld		270 062	376 608
Sum kortsiktig gjeld		<u>396 687</u>	<u>819 618</u>
Sum gjeld		<u>93 778 761</u>	<u>81 998 459</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>98 231 991</u>	<u>89 367 068</u>

31. desember 2023
Grimstad, 29. februar 2024


Asbjørn Udjus
Styreleder


Jorunn Terjesen Aarrestad
Styremedlem


Sverre Johan Engebretsen
Styremedlem



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er i morselskapets selskapsregnskap vurdert etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at investeringer vurderes til andel av egenkapital, korrigert for rest mer/mindre verdi, og hvor andel av resultat inntektsføres/kostnadsføres. Kjøpesum utover bokført verdi av egenkapitalen på oppkjøpstidspunktet henføres til aktuelle driftsmidler, og avskrives basert på forventninger om antatt gjenværende økonomisk levetid av driftsmidlet. Samme vurderingsmåte er benyttet for tilknyttet selskap.

Salgsinntekter

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.

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.

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 3 - Varige driftsmidler

	Tomt
	Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	31 947 687
Tilgang kjøpte driftsmidler	922 674
Avgang solgte driftsmidler	-2 892 570
Anskaffelseskost 31.12.	29 977 791
Akk.nedskr. 31.12.	-3 386 651
Balanseført pr. 31.12.	26 591 140
Årets nedskrivninger	3 386 651

Det er solgt en tomt til Grøm Næringsbygg AS i 2023.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-875 953	5 819 327	16 736 938
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	1 215 465	-1 000 849	-1 000 849
Grøm Næringsbygg AS	Grimstad	100 %	-65 474	-35 474	-836 543
Sum			274 038	4 783 004	14 899 546

Bokført EK på oppkjøpstidspunktet i Grømtoppen AS var NOK 5.379.272. Eiendommen i Grømtoppen AS ligger i sonen som har bygge- og deleforbud i forhold til korridor for mulig ny E18 i regi av Nye Veier. Båndlegging er eller vil bli fornyet for ytterligere 4 år fra og med høsten 2023. Det er foreløpig usikkert om strekningen vil gi tilstrekkelig samfunnsøkonomisk nytte, slik at den blir prioritert for utbygging. Reguleringsarbeid er dermed ikke påbegynt. Vi antar at deler av tomten vil bli frigitt når korridor er avklart, og at deler av tomten blir innløst til lokaltrafikk, dersom planene blir realisert.

Tønnevoldskogen AS ble etablert i 2019 med en aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Tønnevoldskogen AS på NOK 1 000 849 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger for forpliktelser. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområde på Grøm som styret forventer vil gi positive resultater og dermed positiv egenkapital.

Grøm Næringsbygg AS ble etablert i 2023 med aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Grøm Næringsbygg AS på NOK 836 543 er klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelser. Selskapet har et næringsbygg under oppføring som vil stå ferdig i 2024. Når bygget er i drift forventer styret at selskapet vil generere positive resultater. Bokført verdi 31.12.23 består av selskapets egenkapital på - NOK 35 474 og urealisert interntgevinst ved salg fra morselskap med - NOK 801 069. Tilsammen - NOK 836 543.

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	-899 579	183 930
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	1 039 850
Årets totale skattekostnad	-899 579	1 223 780

Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 814 958	5 029 638
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	941 427	715 413
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-1 215 465	-182 412
Endring i midlertidige forskjeller	3 804 794	499 435
Alminnelig inntekt	-284 202	6 062 074
Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 335 482
Ytet konsernbidrag	0	-4 726 592
Årets skattegrunnlag	-284 202	0



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	4 087 103	7 090 828
Intern gevinst nedstrøms salg EK metoden	-801 069	0
Sum	<u>3 286 034</u>	<u>7 090 828</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-284 202	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 001 832</u>	<u>7 090 828</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>3 746 079</u>	<u>3 746 079</u>
Sum	<u>-744 247</u>	<u>3 344 749</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-163 734	735 845

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	5 000 000	2 368 609	7 368 609
Årsresultat	0	-2 915 379	-2 915 379
<u>Egenkapital 31.12.2023</u>	<u>5 000 000</u>	<u>-546 770</u>	<u>4 453 230</u>

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 750 000	26 250 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Varige driftsmidler	26 591 139	31 947 687
<i>Fordring med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Langsiktig fordring	2 054 300	2 311 088

Det er inngått avtale med Grimstad kommune i 2022 om overføring av justeringsrett for merverdiavgift knyttet til infrastruktur. Justeringsperioden er 10 år.

Selskapets eiendom er også stilt som sikkerhet for pantegjeld i Grømtoppen AS, samt byggelån og garantiramme i Tønnevoldskogen AS.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig fordring</i>	2023	2022
Grømtoppen AS	6 972 474	5 827 820
Ansvarlig lån til Tønnevoldskogen AS	27 700 000	27 700 000
Ansvarlig lån til Grøm Næringsbygg AS	15 170 000	0
	<u>49 842 474</u>	<u>33 527 820</u>

De ansvarlige lånene er ikke renteberegnet.

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	2023	2022
Tønnevoldskogen AS	1 756 613	105 913

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
J.B. Ugland Eiendom AS	61 923 367	46 783 685
BA-Eiendom AS	6 871 316	5 192 998
	<u>68 794 682</u>	<u>51 976 682</u>

Aksjonærlån er ikke renteberegnet.

Note 10 - Bankinnskudd

Andel på kr 481 669 av bankinnskudd består av konsernkonto ordning i morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
J.B. Ugland Eiendom AS	36 004	90,01 %	90,01 %
BA-Eiendom AS	3 996	9,99 %	9,99 %
Sum	<u>40 000</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>



BDO AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grøm Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grøm Eiendom 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.

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 avviklet.

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



BDO

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

Jostein Håland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NG1Y-MAQ4V-PNQB1-G7V0J-NUGQ2-3T C8Q



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."

Jostein Håland

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-29 15:02:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NG1Y-MAQ4V-PNOBJ-G7VQJ-NUGQ2-3T-CBQ

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>



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap er i morselskapets selskapsregnskap vurdert etter egenkapitalmetoden. Egenkapitalmetoden innebærer at investeringer vurderes til andel av egenkapital, korrigert for rest mer/mindreverdi, og hvor andel av resultat inntektsføres/kostnadsføres. Kjøpesum utover bokført verdi av egenkapitalen på oppkjøpstidspunktet henføres til aktuelle driftsmidler, og avskrives basert på forventninger om antatt gjenværende økonomisk levetid av driftsmidlet. Samme vurderingsmåte er benyttet for tilknyttet selskap.

Salgsinntekter

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.

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.

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 3 - Varige driftsmidler

	Tomt
	Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	31 947 687
Tilgang kjøpte driftsmidler	922 674
Avgang solgte driftsmidler	-2 892 570
Anskaffelseskost 31.12.	29 977 791
Akk.nedskr. 31.12.	-3 386 651
Balanseført pr. 31.12.	26 591 140
Årets nedskrivninger	3 386 651



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Det er solgt en tomt til Grøm Næringsbygg AS i 2023.

Note 4 - Lønnskostander og antall ansatte

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte.

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskapet

Navn på morselskap	Forretningskontor	Eier- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
J.B. Ugland Eiendom AS	Jon Lilletuns vei 5 4879 Grimstad				
Selskap	Kontor				
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-875 953	5 819 327	16 736 938
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	1 215 465	-1 000 849	-1 000 849
Grøm Næringsbygg AS	Grimstad	100 %	-65 474	-35 474	-836 543
Sum			274 038	4 783 004	14 899 546

Bokført EK på oppkjøpstidspunktet i Grømtoppen AS var NOK 5.379.272. Eiendommen i Grømtoppen AS ligger i sonen som har bygge- og deleforbud i forhold til korridor for mulig ny E18 i regi av Nye Veier. Båndlegging er eller vil bli fornyet for ytterligere 4 år fra og med høsten 2023. Det er foreløpig usikkert om strekningen vil gi tilstrekkelig samfunnsøkonomisk nytte, slik at den blir prioritert for utbygging. Reguleringsarbeid er dermed ikke påbegynt. Vi antar at deler av tomten vil bli frigitt når korridor er avklart, og at deler av tomten blir innløst til lokaltrafikk, dersom planene blir realisert.

Tønnevoldskogen AS ble etablert i 2019 med en aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Tønnevoldskogen AS på NOK 1 000 849 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger for forpliktelse. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområde på Grøm som styret forventer vil gi positive resultater og dermed positiv egenkapital.

Grøm Næringsbygg AS ble etablert i 2023 med aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Grøm Næringsbygg AS på NOK 836 543 er klassifisert som Andre avsetninger for forpliktelse. Selskapet har et næringsbygg under oppføring som vil stå ferdig i 2024. Når bygget er i drift forventer styret at selskapet vil generere positive resultater. Bokført verdi 31.12.23 består av selskapets egenkapital på - NOK 35 474 og urealisert interntgevinnt ved salg fra morselskap med - NOK 801 069. Tilsammen - NOK 836 543.

Note 6 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	-899 579	183 930
Skatteeffekt av konsernbidrag	0	1 039 850
Årets totale skattekostnad	-899 579	1 223 780



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-3 814 958	5 029 638
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	941 427	715 413
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-1 215 465	-182 412
Endring i midlertidige forskjeller	3 804 794	499 435
Alminnelig inntekt	-284 202	6 062 074
Anvendt fremførbart underskudd	0	-1 335 482
Ytet konsernbidrag	0	-4 726 592
Årets skattegrunnlag	-284 202	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	4 087 103	7 090 828
Intern gevinst nedstrøms salg EK metoden	-801 069	0
Sum	3 286 034	7 090 828
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-284 202	0
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	3 001 832	7 090 828
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746 079	3 746 079
Sum	-744 247	3 344 749
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-163 734	735 845

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	5 000 000	2 368 609	7 368 609
Årsresultat	0	-2 915 379	-2 915 379
Egenkapital 31.12.2023	5 000 000	-546 770	4 453 230

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 750 000	26 250 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2023	2022
Varige driftsmidler	26 591 139	31 947 687
<i>Fordring med forfall senere enn ett år</i>	2023	2022
Langsiktig fordring	2 054 300	2 311 088

Det er inngått avtale med Grimstad kommune i 2022 om overføring av justeringsrett for merverdiavgift knyttet til infrastruktur. Justeringsperioden er 10 år.

Selskapets eiendom er også stilt som sikkerhet for pantegjeld i Grømtoppen AS, samt byggelån og garantiramme i Tønnevoldskogen AS.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig fordring</i>	2023	2022
Grømtoppen AS	6 972 474	5 827 820
Ansvarlig lån til Tønnevoldskogen AS	27 700 000	27 700 000
Ansvarlig lån til Grøm Næringsbygg AS	15 170 000	0
	<u>49 842 474</u>	<u>33 527 820</u>

De ansvarlige lånene er ikke renteberegnet.

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	2023	2022
Tønnevoldskogen AS	1 756 613	105 913

<i>Langsiktig gjeld</i>	2023	2022
J.B. Ugland Eiendom AS	61 923 367	46 783 685
BA-Eiendom AS	6 871 316	5 192 998
	<u>68 794 683</u>	<u>51 976 683</u>

Aksjonærlån er ikke renteberegnet.

Note 10 - Bankinnskudd

Andel på kr 481 669 av bankinnskudd består av konsernkonto ordning i morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	40 000	125	5 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
J.B. Ugland Eiendom AS	36 004	90,01 %	90,01 %
BA-Eiendom AS	3 996	9,99 %	9,99 %
Sum	<u>40 000</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>