



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 700
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tvetenveien 164
0671 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Olimb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	14 800 750	95 229 318
Leieinntekt		4 269 533	3 787 735
Annen driftsinntekt		490 347	
Sum inntekter		19 560 630	99 017 054
Kostnader			
Varekostnad	7	10 943 235	69 292 409
Avskrivning varige driftsmidler	5	1 332 100	1 332 100
Annen driftskostnad		2 034 012	2 955 942
Sum kostnader		14 309 347	73 580 451
Driftsresultat		5 251 283	25 436 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 894	10 783
Annen finansinntekt		4 942	
Sum finansinntekter		7 836	10 783
Annen rentekostnad		1 196 400	3 524 299
Annen finanskostnad		127	
Sum finanskostnader		1 196 527	3 524 299
Netto finans		-1 188 691	-3 513 517
Ordinært resultat før skattekostnad		4 062 592	21 923 086
Skattekostnad på ordinært resultat	6	628 136	4 823 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 434 456	17 100 008
Årsresultat		3 434 456	17 100 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 434 456	17 100 008
Totalresultat		3 434 456	17 100 008



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 200 000	
Avsatt til annen egenkapital	3	2 234 456	17 100 008
Overført fra annen egenkapital	3		
Sum overføringer og disponeringer		3 434 456	17 100 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	51 785 968	37 915 446
Sum varige driftsmidler		51 785 968	37 915 446
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		10 000	
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	
Sum anleggsmidler		51 795 968	37 915 446
Omløpsmidler			
Varer			
Boligprosjekt	7		17 319 000
Utbyggingsprosjekt	10	8 246 297	2 350 667
Sum varer		8 246 297	19 669 667
Fordringer			
Kundefordringer		790 616	712 947
Andre fordringer		46 520	480 420
Sum fordringer		837 136	1 193 367
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		3 493 006	147 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 493 006	147 781
Sum omløpsmidler		12 576 439	21 010 815
SUM EIENDELER		64 372 407	58 926 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 800 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 895 586	25 661 130
Sum opptjent egenkapital		27 895 586	25 661 130
Sum egenkapital	3	29 695 586	26 161 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 826 446	3 223 264
Sum avsetninger for forpliktelser		2 826 446	3 223 264
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 691 270	19 858 776
Sum annen langsiktig gjeld		28 691 270	19 858 776
Sum langsiktig gjeld		31 517 716	23 082 040
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 260	344 650
Betalbar skatt	6	1 024 953	4 905 182
Skyldige offentlige avgifter		140 427	46 916
Utbytte		1 200 000	
Annen kortsiktig gjeld	9	680 465	4 386 343
Sum kortsiktig gjeld		3 159 104	9 683 091
Sum gjeld		34 676 820	32 765 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 372 407	58 926 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 415944

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 700
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Tvetenveien 164
0671 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 Olimb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 29.06.2021



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	7	14 800 750	95 229 318
Leieinntekt		4 269 533	3 787 735
Annen driftsinntekt		490 347	
Sum inntekter		19 560 630	99 017 054
Kostnader			
Varekostnad	7	10 943 235	69 292 409
Avskrivning varige driftsmidler	5	1 332 100	1 332 100
Annen driftskostnad		2 034 012	2 955 942
Sum kostnader		14 309 347	73 580 451
Driftsresultat		5 251 283	25 436 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 894	10 783
Annen finansinntekt		4 942	
Sum finansinntekter		7 836	10 783
Annen rentekostnad		1 196 400	3 524 299
Annen finanskostnad		127	
Sum finanskostnader		1 196 527	3 524 299
Netto finans		-1 188 691	-3 513 517
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	628 136	4 823 078
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 434 456	17 100 008
Årsresultat		3 434 456	17 100 008
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 434 456	17 100 008
Totalresultat		3 434 456	17 100 008
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		1 200 000	
Avsatt til annen egenkapital	3	2 234 456	17 100 008
Overført fra annen egenkapital	3		



Sum overføringer og
disponeringer

3 434 456

17 100 008



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	5	51 785 968	37 915 446
Sum varige driftsmidler		51 785 968	37 915 446

Finansielle anleggsmidler

Investering i aksjer og andeler		10 000	
---------------------------------	--	--------	--

Sum finansielle anleggsmidler		10 000	
--------------------------------------	--	---------------	--

Sum anleggsmidler		51 795 968	37 915 446
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Boligprosjekt	7		17 319 000
Utbyggingsprosjekt	10	8 246 297	2 350 667
Sum varer		8 246 297	19 669 667

Fordringer

Kundefordringer		790 616	712 947
Andre fordringer		46 520	480 420
Sum fordringer		837 136	1 193 367

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter		3 493 006	147 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 493 006	147 781

Sum omløpsmidler		12 576 439	21 010 815
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		64 372 407	58 926 261
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4	1 800 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	500 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		27 895 586	25 661 130
Sum opptjent egenkapital		27 895 586	25 661 130



Sum egenkapital	3	29 695 586	26 161 130
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6	2 826 446	3 223 264
Sum avsetninger for forpliktelser		2 826 446	3 223 264
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 691 270	19 858 776
Sum annen langsiktig gjeld		28 691 270	19 858 776
Sum langsiktig gjeld		31 517 716	23 082 040
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 260	344 650
Betalbar skatt	6	1 024 953	4 905 182
Skyldige offentlige avgifter		140 427	46 916
Utbytte		1 200 000	
Annen kortsiktig gjeld	9	680 465	4 386 343
Sum kortsiktig gjeld		3 159 104	9 683 091
Sum gjeld		34 676 820	32 765 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 372 407	58 926 261



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	500.00	3600.00	1800000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Gulbrandsen Holding AS	250.00	50.00%	Ordinære aksjer
Kams AS	250.00	50.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	500.00	100.00%	

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



Deloitte.

Deloitte AS
Trondhjemsvegen 3
NO-2821 Gjøvik
Norway

Tel: +47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Arja Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Arja Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 3 434 456. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet, med unntak av virkningene av forholdet som er omtalt i avsnittet *Grunnlag for konklusjonen med forbehold*, avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Arja Eiendomsutvikling AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapets utbyggingsprosjekt er regnskapsført til kr 8 322 883 i balansen. Fordi selskapet ikke greide å selge tilstrekkelig antall leiligheter for å starte opp prosjektet nå, er det etter vår oppfatning usikkerhet knyttet til den balanseførte verdien. Vi viser til note 10.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon med forbehold.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: VB142-GDSDE-QDSXU-DE305-OEMY0-1AT1Q



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Arja Eiendomsutvikling AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Gjøvik, 9. juni 2021
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VB142-GDSDE-QDSXU-DE305-0EMY0-1AT1Q



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."

Jørund Hasle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-938497

IP: 217.173.xxx.xxx

2021-06-09 12:32:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: VB142-GDSDE-QDSXU-DE305-0EMY0-1AT1Q

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap
2020

Arja Eiendomsutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: LMEQL-WAME6-61TL-Y-GWCOU-8FXX1-HAFK3



Arja Eiendomsutvikling AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2020

	Note	2020	2019
DRIFTSINTEKTER OG KOSTNADER			
Salgsinntekt	7	14 800 750	95 229 318
Leieinntekt		4 269 533	3 787 735
Annen driftsinntekt		490 347	0
Sum driftsinntekter		19 560 630	99 017 054
Varekostnad	7	10 943 235	69 292 409
Avskrivning varige driftsmidler	5	1 332 100	1 332 100
Annen driftskostnad		2 034 012	2 955 942
Sum driftskostnader		14 309 347	73 580 451
DRIFTSRESULTAT		5 251 283	25 436 603
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt		2 894	10 783
Annen finansinntekt		4 942	0
Rentekostnad		-1 196 400	-3 524 299
Annen finanskostnad		-127	0
Resultat av finansposter		-1 188 691	-3 513 517
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		4 062 592	21 923 086
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-628 136	-4 823 078
ORDINÆRT RESULTAT		3 434 456	17 100 008
ÅRSRESULTAT		3 434 456	17 100 008
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	3	2 234 456	17 100 008
Avsatt til utbytte		1 200 000	0
SUM OVERFØRINGER		3 434 456	17 100 008

Penneo Dokumentnøkkel: LMEQL-WAME6-61TL-Y-GWCOU-8FXX1-HAFK3



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2020

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	5	51 785 968	37 915 446
Sum varige driftsmidler		51 785 968	37 915 446
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		10 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	0
SUM ANLEGGSMIDLER		51 795 968	37 915 446
OMLØPSMIDLER			
Varer			
Boligprosjekt	7	0	17 319 000
Utbyggingsprosjekt	10	8 246 297	2 350 667
Sum varer		8 246 297	19 669 667
Fordringer			
Kundefordringer		790 616	712 947
Andre fordringer		46 520	480 420
Sum fordringer		837 136	1 193 367
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		3 493 006	147 781
Sum betalingsmidler		3 493 006	147 781
SUM OMLØPSMIDLER		12 576 439	21 010 815
SUM EIENDELER		64 372 407	58 926 261

Penneo Dokumentnøkkel: LMEQL-WAME6-61TL-Y-GWCOU-8FXX1-HAFK3

Org.nr: 986 140 700



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2020

	Note	2020	2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	1 800 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 895 586	25 661 130
SUM EGENKAPITAL	3	29 695 586	26 161 130
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	6	2 826 446	3 223 264
Sum avsetning for forpliktelser		2 826 446	3 223 264
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	28 691 270	19 858 776
Sum annen langsiktig gjeld		28 691 270	19 858 776
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 260	344 650
Betalbar skatt	6	1 024 953	4 905 182
Skyldige offentlige avgifter		140 427	46 916
Utbytte		1 200 000	0
Annen kortsiktig gjeld	9	680 465	4 386 343
Sum kortsiktig gjeld		3 159 104	9 683 091
SUM GJELD		34 676 820	32 765 131
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		64 372 407	58 926 261

Oslo, 09.06.2021

Jan Olimb
Styrets leder

Arild Gulbrandsen
Styremedlem

Org.nr: 986 140 700

Penneo Dokumentnøkkel: LMEQL-WAME6-61TL-Y-GWCOU-8FXX1-HAFK3



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i den regnskapsperioden leien vedrører.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter normalt både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt beregnes med 22 % av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

NOTE 2 – LØNNSKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke honorar til daglig leder eller styret.

Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Selskapet har ingen ansatte og plikter ikke å ha OTP etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr 37 530 og honorar for andre tjenester utgjør kr 16 577.

NOTE 3 – EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 1.1	500 000	25 661 130	26 161 130
Justert ved innfusjon av TG Eiendom Gran AS	1 300 000	0	1 300 000
Årets resultat	0	3 434 456	3 434 456
Avsatt utbytte	0	-1 200 000	-1 200 000
Egenkapital pr 31.12	1 800 000	27 895 586	29 695 586



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 4 – ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 500 000 består av 500 aksjer hver pålydende kr 3 600.

Selskapets aksjeeiere er:	Eierandel
Kams AS (eies av styrets leder Jan Olimb)	50 %
Gulbrandsen Holding AS (eies av styremedlem Arild Gulbrandsen)	50 %

NOTE 5 – VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 325 436	42 063 709	45 389 145
Tilgang	500 000	9 383 900	9 883 900
Innfusjonert TG Eiendom Gran AS	5 318 722	0	5 318 722
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	9 144 158	51 447 609	60 591 767
Akk avskr 31.12.	0	8 805 799	8 805 799
Bokført verdi pr. 31.12.	9 144 158	42 641 810	51 785 968
Årets avskrivninger		1 332 100	1 332 100
Økonomisk levetid		10-50 år	
Avskrivningsplan		lineær	

NOTE 6 – SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2020	2019
Betalbar skatt 22 %	1 024 953	4 905 182
Endring i utsatt skatt - endring grunnlag	-396 818	-82 104
Endring i utsatt skatt - endring skattesats	0	0
Forlite avsatt skatt i fjor	1	0
Netto skattekostnad	628 136	4 823 078
Utsatt skatt / skattefordel:		
Netto grunnlag	12 847 482	14 651 201
Utsatt skatt 22 %	2 826 446	3 223 264

NOTE 7 – BOLIGPROSJEKT

Selskapet har ferdigstilt leilighetsbygg på Ammerud i Oslo i 2019. 80 % av leilighetene er solgt og inntektsført i 2019 og 80 % av byggekostnadene er kostnadsført i 2019.

Leiligheter som ikke er solgt pr. 31.12.19 er aktivert med kr 17 319 000.



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

I 2020 er ytterligere 3 leiligheter solgt og inntektsført, restverdi på de 2 siste leilighetene er aktivert som bygning med kr 6 500 000. Disse er utleid fra 2021.



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

NOTE 8 – LANGSIKTIG GJELD OG PANTSTILLELSER

	2020	2019
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 310 771	10 467 722
Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 691 270	19 858 776
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld		
Tomter og bygninger	51 785 968	37 915 446
Bolig- og utbyggingsprosjekt	8 246 297	19 669 667

NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE NÆRSTÅENDE SELSKAP

Kams AS og Gulbrandsen Holding AS er begge eiere av Arja Eiendomsutvikling AS med 50 % hver.

Kams AS og Gulbrandsen Holding AS eier også Gulbrandsen & Olimb AS med 50 % hver.

Selskapene har gitt Arja Eiendomsutvikling AS følgende lån:

	2020	2019
Kams AS	0	0
Gulbrandsen Holding AS, til gode av dem	7 485	0
Gulbrandsen & Olimb AS, gjeld til dem	0	-3 004 562
Sum gjeld - inngår i annen kortsiktig gjeld	7 485	-3 004 562

Gjeld til Gulbrandsen & Olimb AS er renteberegnet med 3,5 %.

NOTE 10 – UTBYGGINGSPROSJEKT

Selskapet har prosjektert og lagt ut et nytt utbyggingsprosjekt i Gran, sum prosjektkostnader aktivert er 8 246 TNOK.

Pr dags dato er prosjektet trukket fra markedet, da de ikke oppnådde nok salg av leiligheter, men det jobbes fortsatt med prosjektet i 2021, og man forventer at det vil bli realisert med oppstart igjen i 2022.



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."

Arild Gulbrandsen

Styremedlem

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: 9578-5998-4-1004966

IP: 87.118.xxx.xxx

2021-06-09 09:53:07Z



Jan Olimb

Styrets leder

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: 9578-5999-4-2100061

IP: 87.118.xxx.xxx

2021-06-09 10:18:28Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnr: LMEQL-WAME6-6TLY-GWCOU-8FXX1-HAFK3