



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

### 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, 06.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 809 567	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 809 567</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	253 257	144 060
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 257</b>	<b>144 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 556 310</b>	<b>-144 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-399 686	-307 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		253 889	180 488
Annen finansinntekt		97 093	1 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-48 704</b>	<b>-125 458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		636	1 126 510
Annen finanskostnad		494 500	392 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>495 136</b>	<b>1 518 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-543 840</b>	<b>-1 644 115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 012 470</b>	<b>-1 788 175</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 410 674	-325 679
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	4 601 796	-1 462 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	1 292 498	2 650 359
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 292 498</b>	<b>2 650 359</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	40 708 462	35 974 220
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>40 708 462</b>	<b>35 974 220</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	15 139 060	21 959 442
Andre fordringer	5, 6	8 653 344	7 980 785
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>23 792 404</b>	<b>29 940 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>65 793 364</b>	<b>68 564 806</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		188 812	
Andre fordringer	5	230 730	2 123 126
<b>Sum fordringer</b>		<b>419 542</b>	<b>2 123 126</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	7	<b>3 885 616</b>	<b>254 789</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 305 158</b>	<b>2 377 915</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>70 098 522</b>	<b>70 942 721</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	5 000 000	5 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	-5 194 017	-9 795 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 194 017</b>	<b>-9 795 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-194 017</b>	<b>-4 795 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	4	113 714	8 875
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>113 714</b>	<b>8 875</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 250 000	29 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	39 754 940	35 754 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 004 940</b>	<b>65 454 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 118 654</b>	<b>65 463 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		281 186	23 563
Annen kortsiktig gjeld	5	3 892 699	10 251 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 173 885</b>	<b>10 274 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 292 539</b>	<b>75 738 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 098 522</b>	<b>70 942 721</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 417701

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

**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: 984 292 384  
GRØM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 809 567	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 809 567</b>	
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	253 257	144 060
<b>Sum kostnader</b>		<b>253 257</b>	<b>144 060</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 556 310</b>	<b>-144 060</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-399 686	-307 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		253 889	180 488
Annen finansinntekt		97 093	1 868
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-48 704</b>	<b>-125 458</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		636	1 126 510
Annen finanskostnad		494 500	392 147
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>495 136</b>	<b>1 518 657</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-543 840</b>	<b>-1 644 115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 410 674	-325 679
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>
<b>Årsresultat</b>	9	<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	4 601 796	-1 462 496
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>





<b>Sum egenkapital</b>		<b>-194 017</b>	<b>-4 795 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Andre avsetninger for forpliktelser	4	113 714	8 875
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>113 714</b>	<b>8 875</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 250 000	29 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	39 754 940	35 754 940
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>66 004 940</b>	<b>65 454 940</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>66 118 654</b>	<b>65 463 815</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		281 186	23 563
Annen kortsiktig gjeld	5	3 892 699	10 251 156
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 173 885</b>	<b>10 274 719</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>70 292 539</b>	<b>75 738 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>70 098 522</b>	<b>70 942 721</b>



Organisasjonsnr: 984 292 384  
GRØM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

10

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

2

Lønn og ytelser

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

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder			
Styret			

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha



tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	48813.00	42500.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44434.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	93247.00	42500.00

## 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

4

### 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%	4221449.00	-294847.00
Tønnevoldskogen AS	100.00%	100.00%	-113714.00	-104839.00

Bokført EK på oppkjøpstidspunktet i Grømtoppen AS NOK 5.379.272. Eiendommen i datterselskapet Grømtoppen AS ligger i sonen som har bygge- og delingsforbud i forhold til korridor for ny E 18 i regi av Nye Veier. Nye Veier gjennomfører for tiden en verdioptimaliseringsprosess i forhold til om strekningen gir tilstrekkelig samfunnsøkonomisk nytte til å bli prioritert for utbygging. Det er foreløpig uvisst om hele eller deler av tomten blir frigjort som næringstomt, eller om den blir innløst. Tønnevoldskogen AS ble etablert i 2019 med en aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Tønnevoldskogen AS på NOK 113 714 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger forpliktelser. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområdet på Grøm som styret forventer vil gi positive resultater og dermed positiv egenkapital. Grøm Eiendom AS har per 25.11.2020 innfusjonert det heleide datterselskapet Grømskogen AS (990 033 692). Fusjonen ble



gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020. Fusjonen er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datterfusjon i Aksjeloven, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at overdragende selskap var heleid datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet. Sammenlikningstallene i regnskapet er ikke omarbeidet og representerer således regnskapstallene til det overtakende selskapet i fusjonen.  
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Grøm Eiendom AS	C/o Ugland Eiendom As Jon Lilletuns vei 5 4879 GRIMSTAD 0904 Grimstad



Grøm Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Pennco Dokumentnr: TYLEA-E6SY0-LSQU3-N01DG-PUKUG-SEPLK



## Grøm Eiendom AS

### Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 809 567	0
<b>Driftskostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	253 257	144 060
Driftsresultat		6 556 310	-144 060
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-399 686	-307 814
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		253 889	180 488
Annen finansinntekt		97 093	1 868
Rentekostnad til foretak i samme konsern		636	1 126 510
Annen finanskostnad		494 500	392 147
Netto finansposter		-543 840	-1 644 115
Ordinært resultat før skattekostnad		6 012 470	-1 788 175
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 410 674	-325 679
<b>Årsresultat</b>	<b>9</b>	<b>4 601 796</b>	<b>-1 462 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	4 601 796	-1 462 496

Pennco Dokumentnøkkel: TYLEA-E6SY0-LSQU3-N01DG-PUKUG-SEPLK



## Grøm Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	<u>1 292 498</u>	<u>2 650 359</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>1 292 498</u>	<u>2 650 359</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 6	<u>40 708 462</u>	<u>35 974 220</u>
Sum varige driftsmidler		<u>40 708 462</u>	<u>35 974 220</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	15 139 060	21 959 442
Andre fordringer	5, 6	<u>8 653 344</u>	<u>7 980 785</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>23 792 404</u>	<u>29 940 227</u>
Sum anleggsmidler		<u>65 793 364</u>	<u>68 564 806</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		188 812	0
Andre fordringer	5	<u>230 730</u>	<u>2 123 126</u>
Sum fordringer		<u>419 542</u>	<u>2 123 126</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>3 885 616</u>	<u>254 789</u>
Sum omløpsmidler		<u>4 305 158</u>	<u>2 377 915</u>
Sum eiendeler		<u>70 098 522</u>	<u>70 942 721</u>

Pennco Dokumentnøkkel: TYLEA-E6SY0-LSQU3-N01DG-PUKUG-SEPLK

**Grøm Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 10	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	9	-5 194 017	-9 795 813
Sum opptjent egenkapital		<u>-5 194 017</u>	<u>-9 795 813</u>
Sum egenkapital		<u>-194 017</u>	<u>-4 795 813</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Andre avsetninger for forpliktelser	4	113 714	8 875
Sum avsetning for forpliktelser		<u>113 714</u>	<u>8 875</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	26 250 000	29 700 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	39 754 940	35 754 940
Sum annen langsiktig gjeld		<u>66 004 940</u>	<u>65 454 940</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		281 186	23 563
Annen kortsiktig gjeld	5	3 892 699	10 251 156
Sum kortsiktig gjeld		<u>4 173 885</u>	<u>10 274 719</u>
Sum gjeld		<u>70 292 539</u>	<u>75 738 534</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>70 098 522</u>	<u>70 942 721</u>

31. desember 2020  
Grimstad, 26. mars 2021

---

Jorunn Terjesen Aarrestad  
styremedlem

---

Sverre Johan Engebretsen  
styremedlem

---

Jill Heidi Eklund Akselsen  
Styreleder

Penneo Dokumentnrøkkel: 1YELA-E6SY0-LSQU3-N01DG-PUKUG-SEPLK



## Grøm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsern*

Selskapet utarbeider ikke eget konsernregnskap, men inngår i konsernet til J. B. Ugland Eiendom AS. Det ultimate morselskap er J.B. Ugland AS. Konsernregnskap er tilgjengelig på selskapets kontor i Jon Lilletuns vei 5 i Grimstad.

##### *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.

##### *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 2 - Godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

##### **Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:**

	2020	2019
Lovpålagt revisjon	48 813	42 500
Andre tjenester	44 434	0
Sum	<u>93 247</u>	<u>42 500</u>



## Grøm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomt Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	35 974 220
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 137 132
Tilgang ved fusjon	6 269 600
Avgang solgte driftsmidler	-2 672 490
Anskaffelseskost 31.12.	40 708 462
Balanseført pr. 31.12.	40 708 462

Grøm Eiendom AS er forpliktet til å selge en tomt til datterselskapet Tønnevoldskogen AS i 2021.

#### Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-294 847	4 221 449	15 139 060
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	-104 839	-113 714	-113 714
Sum			-399 686	4 107 735	15 025 346

Bokført EK på oppkjøpstidspunktet i Grømtoppen AS NOK 5.379.272. Eiendommen i datterselskapet Grømtoppen AS ligger i sonen som har bygge- og delingsforbud i forhold til korridor for ny E 18 i regi av Nye Veier. Nye Veier gjennomfører for tiden en verdioptimaliseringsprosess i forhold til om strekningen gir tilstrekkelig samfunnsøkonomisk nytte til å bli prioritert for utbygging. Det er foreløpig uvisst om hele eller deler av tomten blir frigjort som næringstomt, eller om den blir innløst.

Tønnevoldskogen AS ble etablert i 2019 med en aksjekapital på NOK 30.000. Negativ verdi av Tønnevoldskogen AS på NOK 113 714 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger forpliktelser. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområdet på Grøm som styret forventer vil gi positive resultater og dermed positiv egenkapital.

Grøm Eiendom AS har per 25.11.2020 innfusjonert det heleide datterselskapet Grømskogen AS (990 033 692). Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 01.01.2020. Fusjonen er gjennomført etter reglene om forenklet mor-datterfusjon i Aksjeloven, og det er ikke utstedt vederlag. Som følge av at overdragende selskap var heleid datterselskap av overtakende, er fusjonen regnskapsført etter reglene om konsernkontinuitet.

Sammenlikningstillene i regnskapet er ikke omarbeidet og representerer således regnskapstillene til det overtakende selskapet i fusjonen.

#### Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Langsiktig fordring	2020	2019
Grømtoppen AS	8 653 344	7 980 785



## Grøm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tønnevoldskogen AS	139 207	2 123 126
<i>Langsiktig gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
J.B. Ugland Eiendom AS	35 782 985	32 182 584
BA-Eiendom AS	3 971 955	3 572 356
	<u>39 754 940</u>	<u>35 754 940</u>

Aksjonærlån er rentefrie fra og med 2020.

<i>Kortsiktig gjeld</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Grømskogen	0	10 054 532

### Note 6 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 250 000	29 700 000

<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Varige driftsmidler	40 708 462	35 974 220

Selskapets eiendom er også stilt som sikkerhet for pantegjeld i Grømtoppen AS og Tønnevoldskogen AS.

### Note 7 - Bankinnskudd

Andel på kr 3 579 635 av bankinnskudd består av koserkonto ordning i morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS.

### Note 8 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Endring utsatt skatt	1 410 674	-325 679
Årets totale skattekostnad	<u>1 410 674</u>	<u>-325 679</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	6 012 470	-1 788 175
Permanente forskjeller	-1 856 701	0
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	399 686	446 744
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-138 930
Endring i midlertidige forskjeller	1 375 652	-727 727
Alminnelig inntekt	5 931 107	-2 208 088
Anvendt fremførbart underskudd	-5 931 107	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-2 208 088</u>



## Grøm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	8 830 740	4 603 613
Sum	8 830 740	4 603 613
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-10 959 650	-16 650 699
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 128 910	-12 047 086
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746 079	0
Sum	-5 874 989	-12 047 086
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-1 292 498	-2 650 359

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	5 000 000	-9 795 813	-4 795 813
Årsresultat	0	4 601 796	4 601 796
Egenkapital 31.12.2020	5 000 000	-5 194 017	-194 017

#### Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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 %	90 %
BA-Eiendom AS	3 996	10 %	10 %
Sum	40 000	100 %	100 %

#### Note 11 - Fortsatt drift

Selskapets aksjekapital er tapt og styrets handleplikt etter aksjelovens §3-5 har inntrådt. Styret mener likevel at det ikke er vesentlig risiko forbundet med den finansielle situasjonen i selskapet. Se note 4 knyttet til merverdi i datterselskapene. Eierne vil tilføre selskapet nødvendig kapital for å dekke løpende drift i 2021.



# 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."

## Jill Heidi Eklund Akselsen

Styreleder

Serienummer: 9578-5998-4-1963441

IP: 158.248.xxx.xxx

2021-03-29 06:56:00Z



## Sverre Johan Engebretsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1210936

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-03-29 07:21:56Z



## Jorunn Terjesen Aarrestad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2334071

IP: 185.149.xxx.xxx

2021-03-29 08:28:14Z



Penneo Dokumentnøkkel: T1ELA-E6SY0-LSQU3-NOTIDG-PUKUG-5EPLK

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>



BDO AS  
Fjellgata 6. - 5. etasje  
4612 Kristiansand S

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grøm Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grøm Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 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.

### 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Jostein Håland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: Y6UBY-FJNXU-CEB3S-30404-F13BL-XE4YH



# 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: 109.247.xxx.xxx

2021-03-29 14:39:34Z



Penneo DokumentID: Y6U3Y-FJNXU-CEB3S-3O4O4-F13BL-XE4YH

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>