



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 254 284
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OJAH REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Vollsveien 225B
1359 EIKSMARKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Andreas Henriksen Lerø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		140 260	139 490
Sum inntekter		140 260	139 490
Kostnader			
Annen driftskostnad		32 224	38 524
Sum kostnader		32 224	38 524
Driftsresultat		108 036	100 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	6
Sum finansinntekter		0	6
Annen rentekostnad		76 066	87 070
Annen finanskostnad		309	309
Sum finanskostnader		76 375	87 379
Netto finans		-76 375	-87 373
Ordinært resultat før skattekostnad		31 661	13 593
Ordinært resultat etter skattekostnad		31 661	13 593
Årsresultat		31 661	13 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 463 255	2 463 255
Sum varige driftsmidler		2 463 255	2 463 255
Sum anleggsmidler		2 463 255	2 463 255
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740	1 791
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 740	1 791
Sum omløpsmidler		7 740	1 791
SUM EIENDELER		2 470 995	2 465 046
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		520 000	520 000
Sum innskutt egenkapital		520 000	520 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 661	13 593
Udekket tap		51 043	64 636
Sum opptjent egenkapital		-19 382	-51 043
Sum egenkapital		500 618	468 957



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 449 855	1 500 822
Øvrig langsiktig gjeld		520 520	495 266
Sum annen langsiktig gjeld		1 970 375	1 996 088
Sum langsiktig gjeld		1 970 375	1 996 088
Sum gjeld		1 970 375	1 996 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 470 993	2 465 045



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 396283

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 254 284
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OJAH REAL ESTATE AS
Forretningsadresse: Vollsveien 225B
1359 EIKSMARKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Andreas Henriksen Lerø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 999 254 284
OJAH REAL ESTATE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		140 260	139 490
Sum inntekter		140 260	139 490
Kostnader			
Annen driftskostnad		32 224	38 524
Sum kostnader		32 224	38 524
Driftsresultat		108 036	100 966
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	6
Sum finansinntekter		0	6
Annen rentekostnad		76 066	87 070
Annen finanskostnad		309	309
Sum finanskostnader		76 375	87 379
Netto finans		-76 375	-87 373
Ordinært resultat før skattekostnad			
		31 661	13 593
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		31 661	13 593
Årsresultat		31 661	13 593



Organisasjonsnr: 999 254 284
OJAH REAL ESTATE AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

2 463 255 2 463 255
2 463 255 2 463 255

Sum anleggsmidler

2 463 255 2 463 255

Omløpsmidler Varer

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

7 740 1 791
7 740 1 791

Sum omløpsmidler

7 740 1 791

SUM EIENDELER

2 470 995 2 465 046

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Selskapskapital
Sum innskutt egenkapital

520 000 520 000
520 000 520 000

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital
Udekket tap
Sum opptjent egenkapital

31 661 13 593
51 043 64 636
-19 382 -51 043

Sum egenkapital

500 618 468 957

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld
Gjeld til

kredittinstitusjoner
Øvrig langsiktig gjeld
Sum annen langsiktig gjeld

1 449 855 1 500 822
520 520 495 266
1 970 375 1 996 088



Sum langsiktig gjeld	1 970 375	1 996 088
Sum gjeld	1 970 375	1 996 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 470 993	2 465 045



Organisasjonsnr: 999 254 284
OJAH REAL ESTATE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper
Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Note

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2463255.00	

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for 2021

OJAH REAL ESTATE AS

1359 EIKSMARKA

Innhold

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Utarbeidet av:

Odin Udjus Johansen

og

Andreas Henriksen Lerø



Regnskap for 2021
OJAH REAL ESTATE AS

	Note	2021	2020
Sum driftsinntekter		<u>140 260</u>	<u>139 490</u>
Annen driftskostnad		-32 224	-38 524
Sum driftskostnader		<u>-32 224</u>	<u>-38 524</u>
Driftsresultat		<u>108 036</u>	<u>100 966</u>
Annen renteinntekt		-	6
Sum finansinntekter		<u>-</u>	<u>6</u>
Finanskostnader		-309	-309
**Rentekostnader		-76 066	-87 070
Sum finanskostnader		<u>-76 375</u>	<u>-87 379</u>
Netto finans		<u>-76 375</u>	<u>-87 373</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>31 661</u>	<u>13 593</u>
Ordinært resultat		<u>31 661</u>	<u>13 593</u>
Årsresultat		<u>31 661</u>	<u>13 593</u>



Balanse pr. 31. desember 2021
OJAH REAL ESTATE AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	<u>2 463 255</u>	<u>2 463 255</u>
Sum varige driftsinntekter		<u>2 463 255</u>	<u>2 463 255</u>
Finansielle anleggsmidler			
*Andre fordringer			
Sum anleggsmidler		<u>2 463 255</u>	<u>2 463 255</u>
Omløpsmidler			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>7 740</u>	<u>1 791</u>
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>7 740</u>	<u>1 791</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 740</u>	<u>1 791</u>
Sum eiendeler		<u>2 470 995</u>	<u>2 465 046</u>

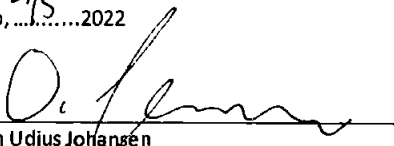


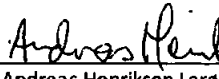
Balanse pr. 31. desember 2021

OJAH REAL ESTATE AS

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 aksjer á kr. 5200,00)	4,5,6	520 000	520 000
Sum innskutt egenkapital		520 000	520 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		31 661	13 593
Udekket tap	3	-51 043	-64 636
Sum opptjent egenkapital		-19 381	-51 043
Sum egenkapital		500 619	468 957
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	9	1 869 855	1 912 822
Renter aksjonærlån	9	100 520	83 266
Sum annen langsiktig gjeld		1 970 376	1 996 088
Sum langsiktig gjeld		1 970 376	1 996 088
Sum gjeld		1 970 376	1 996 088
Sum egenkapital og gjeld		2 470 994	2 465 045

Oslø, ^{27/5}.....2022


Odin Udjus Johansen
Styreleder


Andreas Henriksen Lerø
Daglig leder



Noter 2021

OJAH REAL ESTATE AS

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretslopet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelskost 1.1.2021	2 463 255
Tilgang i løpet av året	-
Avgang i løpet av året*	-
Anskaffelskost 31.12.2021	2 463 255
Balanseført verdi pr 31.12.2021	2 463 255

Note 2 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler

Bankinnskudd per 31.12.2021	7 740
-----------------------------	-------

Note 3 - Egenkapital

Spesifikasjon egenkapital	Sum	Gjeld	Sum
	Aksjekapital opptjent egenkapital	konvertert til aksjekapital	
Aksjekapital	30 000	490 000	520 000
Annen egenkapital	-19 381		-19 381
Egenkapital 31.12.2021	30 000	-19 381	500 619



Note 4 - Aksjonærliste

Foretakets aksjonærer pr 31.12.2021

Foretaket har 2 aksjonærer.

Aksjonærenes navn	Antall aksjer	Pålydene	Eierandel
Odin Udjus Johansen	50	5200	260 000
Andreas Henriksen Lerø	50	5200	260 000

Note 5 - Aksjekapital

Foretaket har 100 aksjer, pålydende kr 5200, noe som gir en samlet aksjekapital på kr 520 000.

Foretakets aksjer er alle ordinære

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjekapital
Ordinær	100	520 000

Note 6 - Aksjeinnehav

Aksjeinnehav ledende personer

Tittel	Navn	Antall aksjer
Daglig leder	Andreas Henriksen Lerø	50
Styrets leder	Odin Udjus Johansen	50

Note 7 - Obligatorisk tjenestepensjon

Obligatorisk tjenestepensjon

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon

Note 8 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ihht. norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2021	31.12.2021	Endring
Skattemessig fremførbart underskudd	-51 043	-19 381	31 661
Netto forskjeller	-51 043	-19 381	31 661
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	51 043	19 381	-31 661
Sum midlertidige forskjeller	-	-	-
Utsatt skattefordel 31.12.21 basert på 22 %	-	-	-

Ut fra forsiktighetshensyn balanseføres ikke utsatt skattefordel på kr. 11 229 pr. 31.12.

Note 9. Langsiktig gjeld

	31.12.2021
Lån i DNB	1 449 855
Aksjonærlån	420 000
Renter Aksjonærlån	100 520
Langsiktig gjeld	1 970 376



Årsberetning 2021 OJAH REAL ESTATE AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet ble stiftet i 2012 og kjøpte en leilighet i 2013 som ble ferdigstilt desember 2015. Selskapets virksomhet er kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Bærum.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

Styret er av den oppfatning, at det fremlagte resultat og balanse gir et rettvisende bilde av selskapets stilling og resultat. Selskapets egenkapital er blitt styrket gjennom et godt driftsår. Etter balansedagen har det ikke vært forhold som påvirker selskapets stilling og resultat.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke noen FOU aktiviteter

Fortsatt drift

Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og det bekreftes at forutsetningen for det er til stedet.


Arbeidsmiljø

Det har ikke vært ansatte i 2021

Ytre miljø

Vår virksomhet forurensar ikke det ytre miljø.

Bærum, den ^{27/5}.....2022


Odin Utjus Johansen
Styreleder



Generalforsamlingsprotokoll
OJAH REAL ESTATE AS

27

Den mai 2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling i OJAH Real Estate AS i selskapets kontor i Bærum

Følgende aksjonærer var til stede:

Aksjonær:	Antall aksjer:
Andreas Henriksen Lerø	50
Odin Udjus Johansen	50

hvilket representerte 100 % av den samlede aksjekapital.

1. Den ordinære generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og åpnet av styrets leder som opptok fortegnelse over møtende aksjonærer som gjengitt ovenfor. Da det etter forespørsel ikke kom innvendinger til innkallingen eller dagsorden ble generalforsamlingen erklært lovlig satt.
2. Andreas Henriksen Lerø ble valgt til møteleder, og Odin Udjus Johansen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
3. Årsregnskapet for år 2021 ble lagt frem og gjennomgått sammen med styrets beretning. Årsregnskapet og styrets årsberetning for regnskapsåret 2021 ble godkjent.
4. Generalforsamlingen godkjente årets resultat/disponering.
5. Det sittende styret ble gjenvalgt.

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Det forelå ikke noe mer til behandling, og generalforsamlingen ble hevet.

Bærum, 27.05.22

Andreas Henriksen Lerø


Aksjonær

Odin Udjus Johansen


Aksjonær



AVTALE OM LÅN TIL OJAH REAL ESTATE AS FRA AKSJONÆRER

Denne ("låneavtalen") er inngått mellom:

- (1) OJAH Real Estate AS ("Långiver")
- (2) OJAH Real Estate AS ("Låntaker"),

vedrørende opptak av et lån fra aksjonær. Partene er senere omtalt som Partene, eller enkeltvis som Part.

1. Beløp, formål og sikkerhet

Långiver stiller til disposisjon for Låntaker et beløp pålydende NOK 4.000,-. "Lånet" er på de vilkår som fremgår av Låneavtalen. Lånet skal innbetales til Låntakers konto 1503.31.45559 i DNB, av kr 4.000.

Lånet er opprettet på grunn av drift av selskapet.

2. Løpetid og renter m.v.

Lånet forfaller til tilbakebetaling når selskapet har minimum EK på 30% eller mer. Lånet skal renteberegnes med rentesatsen for lån. Rentebeløpet skal nedbetales på samme tidspunkt(er) som tilbakebetaling av hovedstol finner sted.

4. Mislighold

Långiver kan si opp Låneavtalen med umiddelbar virkning og kreve utestående del av Lånet tilbakebetalt dersom Låntaker tas under konkursbehandling, innleder gjelds- eller akkordforhandlinger av noe slag, eller erkjenner å være insolvent.

5. Konfidensialitet

Partene er enige om at nærværende Låneavtale skal være strengt konfidensiell. Opplysninger mottatt om en Part skal holdes konfidensielle og må under ingen omstendighet brukes til skade for den annen Part. Plikten til å holde opplysninger konfidensielle gjelder med mindre (i) det følger av lov, forskrift eller myndighetsavgjørelse at en Part har plikt til å gi opplysninger, eller (ii) dersom opplysningene er allment kjent og tilgjengelig i markedet og dette ikke er en følge av mislighold fra den annen Part.

6. Tvisteløsning

Tvister som måtte oppstå som følge av eller med tilknytning til Avtalen, skal Partene forsøke å løse i minnelighet. Dersom Partene ikke kommer til enighet, skal tvisten løses etter norsk rett og ved de ordinære domstolene med Oslo Tingrett som rett verneing.

OSLO / dato: 21.05.21

For OJAH Real Estate AS

Styrets leder/ Daglig Leder

For Långiver

privat adresse: Nesim 7

postnr / sted: 1344 / Hurdum





AVTALE OM LÅN TIL OJAH REAL ESTATE AS FRA AKSJONÆRER

Denne ("låneavtalen") er inngått mellom:

- (1) ANDREAS H. LERØ ("Långiver")
(2) OJAH Real Estate AS ("Låntaker"),

vedrørende opptak av et lån fra aksjonær. Partene er senere omtalt som Partene, eller enkeltvis som Part.

1. Beløp, formål og sikkerhet

Långiver stiller til disposisjon for Låntaker et beløp pålydende NOK 4.000,-. "Lånet" er på de vilkår som fremgår av Låneavtalen. Lånet skal innbetales til Låntakers konto 1503.31.45559 i DNB, av kr 4.000.

Lånet er opprettet på grunn av drift av selskapet.

2. Løpetid og renter m.v.

Lånet forfaller til tilbakebetaling når selskapet har minimum EK på 30% eller mer. Lånet skal renteberegnes med rentesatsen for lån. Rentebeløpet skal nedbetales på samme tidspunkt(er) som tilbakebetaling av hovedstol finner sted.

4. Mislighold

Långiver kan si opp Låneavtalen med umiddelbar virkning og kreve utestående del av Lånet tilbakebetalt dersom Låntaker tas under konkursbehandling, innleder gjelds- eller akkordforhandlinger av noe slag, eller erkjenner å være insolvent.

5. Konfidensialitet

Partene er enige om at nærværende Låneavtale skal være strengt konfidensiell. Opplysninger mottatt om en Part skal holdes konfidensielle og må under ingen omstendighet brukes til skade for den annen Part. Plikten til å holde opplysninger konfidensielle gjelder med mindre (i) det følger av lov, forskrift eller myndighetsavgjørelse at en Part har plikt til å gi opplysninger, eller (ii) dersom opplysningene er allment kjent og tilgjengelig i markedet og dette ikke er en følge av mislighold fra den annen Part.

6. Tvisteløsning

Tvister som måtte oppstå som følge av eller med tilknytning til Avtalen, skal Partene forsøke å løse i minnelighet. Dersom Partene ikke kommer til enighet, skal tvisten løses etter norsk rett og ved de ordinære domstolene med Oslo Tingrett som rett verneeting.

OSLO / dato: 21.05.21

For OJAH Real Estate AS

Styrets leder/ Daglig Leder

For Långiver

Andreas H Lerø
ANDREAS H LERØ

privat adresse: Vollavei 225 B

postnr / sted: 1359 EIKSMARKA

