



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 664 614  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PJ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Halvdan Svartes vei 11  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Jon Petter Porsmyr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		410 981	1 552 803
<b>Sum inntekter</b>		<b>410 981</b>	<b>1 552 803</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	61 507	15 378
Annen driftskostnad		284 565	184 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>346 072</b>	<b>199 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 909</b>	<b>1 353 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 461	1 878
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 461</b>	<b>1 878</b>
Annen rentekostnad		149 496	68 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 496</b>	<b>68 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 035</b>	<b>-66 728</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-83 126</b>	<b>1 286 319</b>
Skattekostnad		-18 264	282 991
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-64 862	1 003 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2	10 295 664	5 213 929
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 295 664</b>	<b>5 213 929</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 295 664</b>	<b>5 213 929</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		22 941	29 110
Andre fordringer		27 338	
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 279</b>	<b>29 110</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		47 509	258 196
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>47 509</b>	<b>258 196</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>97 787</b>	<b>287 306</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 393 451</b>	<b>5 501 235</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 005 539	1 070 401



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 005 539</b>	<b>1 070 401</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 035 539</b>	<b>1 100 401</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt		202 528	232 776
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>202 528</b>	<b>232 776</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	7 950 000	2 987 500
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 080 000	1 080 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 030 000</b>	<b>4 067 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 232 528</b>	<b>4 300 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 219	13 162
Betalbar skatt		11 984	50 215
Annen kortsiktig gjeld		85 181	37 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 384</b>	<b>100 558</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 357 912</b>	<b>4 400 834</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 393 451</b>	<b>5 501 235</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 456346

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 664 614  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: PJ EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Halvdan Svartes vei 11  
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Jon Petter Porsmyr  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 03.06.2023

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 664 614  
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		410 981	1 552 803
<b>Sum inntekter</b>		<b>410 981</b>	<b>1 552 803</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	61 507	15 378
Annen driftskostnad		284 565	184 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>346 072</b>	<b>199 756</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 909</b>	<b>1 353 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		1 461	1 878
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 461</b>	<b>1 878</b>
Annen rentekostnad		149 496	68 606
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>149 496</b>	<b>68 606</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-148 035</b>	<b>-66 728</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad		-83 126	1 286 319
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Annen egenkapital		-64 862	1 003 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-64 862</b>	<b>1 003 328</b>



Organisasjonsnr: 919 664 614  
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1, 2	10 295 664	5 213 929
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 295 664</b>	<b>5 213 929</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 295 664</b>	<b>5 213 929</b>
--------------------------	--	-------------------	------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		22 941	29 110
Andre fordringer		27 338	
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 279</b>	<b>29 110</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		47 509	258 196
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>47 509</b>	<b>258 196</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>97 787</b>	<b>287 306</b>
-------------------------	--	---------------	----------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 393 451</b>	<b>5 501 235</b>
----------------------	--	-------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital (30 000 aksjer à kr 1,00)		30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		1 005 539	1 070 401
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 005 539</b>	<b>1 070 401</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 035 539</b>	<b>1 100 401</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		202 528	232 776



<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>202 528</b>	<b>232 776</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	7 950 000	2 987 500
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 080 000	1 080 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 030 000</b>	<b>4 067 500</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>9 232 528</b>	<b>4 300 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 219	13 162
Betalbar skatt		11 984	50 215
Annen kortsiktig gjeld		85 181	37 181
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 384</b>	<b>100 558</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 357 912</b>	<b>4 400 834</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 393 451</b>	<b>5 501 235</b>



Organisasjonsnr: 919 664 614  
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. 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. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført. Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringsens verdi i balansen. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Sum Beløp

## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

Anskaffelseskost 01.01. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
5229307.00

Tilgang i året Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
5143242.00

Anskaffelseskost 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
10372549.00

Samlede av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
-76885.00

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
10295664.00

Årets av-/nedskrivn. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.  
-61507.00

**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





## Noter 2022

### PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. 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.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

#### 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.

#### Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

FIFO-metoden for tilordning av anskaffelseskost for ombyttbare finansielle eiendeler, laveste verdis prinsipp for markedsbaserte finansielle omløpsmidler, forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien, pensjonsforpliktelser knyttet til AFP-ordningen er ikke balanseført, leieavtaler er ikke balanseført, langsiktige tilvirkningskontrakter er inntektsført etter fullført kontrakt metoden, pengeposter i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt og kostmetoden er benyttet for investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap. Egne utgifter til forskning og utvikling og til utvikling av rettigheter er kostnadsført.

Utbytte er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskap/tilknyttet selskap, dersom det er sannsynlig at beløpet vil mottas. Ved utbytte som overstiger andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og er fratrukket investeringens verdi i balansen.

#### Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.



## Note 1 - Anleggsmidler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2022	5 229 307
Tilgang i året	5 143 242
<b>Anskaffelseskost 31.12.2022</b>	<b>10 372 549</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022	(76 885)
<b>Balanseført verdi 31.12.2022</b>	<b>10 295 664</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	(61 507)

## Note 2 - Gjeld

	Beløp
Del av gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	7 000 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 950 000
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	10 295 664

## Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

## Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

## Note 5 - Skatt

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	(83 126)	1 286 319
+/- Permanente forskjeller	106	
+/- Årets endring i midlertidige forskjeller	137 491	(1 058 071)
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>54 471</b>	<b>228 248</b>
Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22%	11 984	50 215
Sum	11 984	50 215
+/- Endring i utsatt skatt	(30 248)	232 776
<b>Skattekostnad i resultatregnskapet</b>	<b>(18 264)</b>	<b>282 991</b>
Betalbar skatt i skattekostnad	11 984	50 215
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>11 984</b>	<b>50 215</b>