



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.03.2022

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	9 697 559	6 809 567
Sum inntekter		9 697 559	6 809 567
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 094 118	253 257
Sum kostnader		1 094 118	253 257
Driftsresultat		8 603 441	6 556 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-2 782 510	-399 686
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		182 295	253 889
Annen finansinntekt		16 405	97 093
Sum finansinntekter		-2 583 810	-48 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40	636
Annen finanskostnad		418 410	494 500
Sum finanskostnader		418 450	495 136
Netto finans		-3 002 260	-543 840
Ordinært resultat før skattekostnad		5 601 181	6 012 470
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 844 413	1 410 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 756 768	4 601 796
Årsresultat	6	3 756 768	4 601 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	3 756 768	4 601 796
Sum overføringer og disponeringer		3 756 768	4 601 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		1 292 498
Sum immaterielle eiendeler			1 292 498
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	38 215 784	40 708 462
Sum varige driftsmidler		38 215 784	40 708 462
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	14 674 169	15 139 060
Andre fordringer	8	26 370 261	8 653 344
Sum finansielle anleggsmidler		41 044 430	23 792 404
Sum anleggsmidler		79 260 214	65 793 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			188 812
Andre fordringer	8	936 986	230 730
Sum fordringer		936 986	419 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	444 451	3 885 616
Sum omløpsmidler		1 381 437	4 305 158
SUM EIENDELER		80 641 651	70 098 522

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 437 249	-5 194 017
Sum opptjent egenkapital		-1 437 249	-5 194 017
Sum egenkapital		3 562 751	-194 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	551 915	
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 431 333	113 714
Sum avsetninger for forpliktelser		2 983 248	113 714
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	45 976 682	39 754 940
Sum annen langsiktig gjeld		72 226 682	66 004 940
Sum langsiktig gjeld		75 209 930	66 118 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 600 425	281 186
Annen kortsiktig gjeld		268 546	3 892 699
Sum kortsiktig gjeld		1 868 971	4 173 885
Sum gjeld		77 078 901	70 292 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 641 652	70 098 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 566040

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 07.03.2022

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, 05.07.2022



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	9 697 559	6 809 567
Sum inntekter		9 697 559	6 809 567
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	1 094 118	253 257
Sum kostnader		1 094 118	253 257
Driftsresultat		8 603 441	6 556 310
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-2 782 510	-399 686
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		182 295	253 889
Annen finansinntekt		16 405	97 093
Sum finansinntekter		-2 583 810	-48 704
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40	636
Annen finanskostnad		418 410	494 500
Sum finanskostnader		418 450	495 136
Netto finans		-3 002 260	-543 840
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 844 413	1 410 674
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 756 768	4 601 796
Årsresultat	6	3 756 768	4 601 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	3 756 768	4 601 796
Sum overføringer og disponeringer		3 756 768	4 601 796



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		1 292 498
Sum immaterielle eiendeler			1 292 498
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	38 215 784	40 708 462
Sum varige driftsmidler		38 215 784	40 708 462
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	14 674 169	15 139 060
Andre fordringer	8	26 370 261	8 653 344
Sum finansielle anleggsmidler		41 044 430	23 792 404
Sum anleggsmidler		79 260 214	65 793 364
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			188 812
Andre fordringer	8	936 986	230 730
Sum fordringer		936 986	419 542
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	444 451	3 885 616
Sum omløpsmidler		1 381 437	4 305 158
SUM EIENDELER		80 641 651	70 098 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	-1 437 249	-5 194 017
Sum opptjent egenkapital		-1 437 249	-5 194 017



Sum egenkapital		3 562 751	-194 017
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	551 915	
Andre avsetninger for forpliktelse	4	2 431 333	113 714
Sum avsetninger for forpliktelse		2 983 248	113 714
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	45 976 682	39 754 940
Sum annen langsiktig gjeld		72 226 682	66 004 940
Sum langsiktig gjeld		75 209 930	66 118 654
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 600 425	281 186
Annen kortsiktig gjeld		268 546	3 892 699
Sum kortsiktig gjeld		1 868 971	4 173 885
Sum gjeld		77 078 901	70 292 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 641 652	70 098 522



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
11

Antall aksjer og aksjeeiere

<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
3

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>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Selskapet har ingen ansatte.

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%	3756558.00	-464891.00
Tønnevoldskogen AS	100.00%	100.00%	-2431333.00	-2317619.00

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 2 431 333 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. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Andre driftsinntekter</i>		
Inntekt ved salg av eiendom	9 697 559	6 809 567

I 2021 har selskapet solgt en eiendom til datterselskapet Tønnevoldskogen AS med en gevinst på kr 9 438 149.

Note 3 - Lønnskostander og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

**Grøm Eiendom AS****Noter til årsregnskapet for 2021****Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v**

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-464 891	3 756 558	14 674 169
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	-2 317 619	-2 431 333	-2 431 333
Sum			-2 782 510	1 325 225	12 242 836

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 2 431 333 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.

Note 5 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Endring utsatt skatt	1 844 413	1 410 674
Årets totale skattekostnad	1 844 413	1 410 674
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	5 601 181	6 012 470
Permanente forskjeller	0	-1 856 701
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	2 782 510	399 686
Endring i midlertidige forskjeller	1 240 478	1 375 652
Alminnelig inntekt	9 624 169	5 931 107
Anvendt fremførbart underskudd	-9 624 169	-5 931 107
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	7 590 262	8 830 740
Sum	7 590 262	8 830 740
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 335 481	-10 959 650
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	6 254 781	-2 128 910
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746 079	3 746 079
Sum	2 508 702	-5 874 989
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	551 914	-1 292 498



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	5 000 000	-5 194 017	-194 017
Årsresultat	0	3 756 768	3 756 768
Egenkapital 31.12.2021	5 000 000	-1 437 249	3 562 751

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomt Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	40 708 462
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 950 823
Avgang solgte driftsmidler	-7 443 501
Anskaffelseskost 31.12.	38 215 784
Balanseført pr. 31.12.	38 215 784

Det er solgt en tilleggstomt til fylket og boligtomt til Tønnevoldsskogen AS, som også har opsjon på kjøp av tomt til fremtidige byggetrinn.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig fordring</i>	2021	2020
Grømtoppen AS	9 570 261	8 653 344
Ansvarlig lån til Tønnevoldskogen AS	16 800 000	0
	<u>26 370 261</u>	<u>8 653 344</u>

Det ansvarlig lånet er ikke renteberegnet.

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	2021	2020
Tønnevoldskogen AS	141 991	139 207

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
J.B. Ugland Eiendom AS	41 383 084	35 782 985
BA-Eiendom AS	4 593 598	3 971 955
	<u>45 976 682</u>	<u>39 754 940</u>

Aksjonærlån er rentefrie fra og med 2020.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 250 000	26 250 000

<i>Pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Værdi driftsmidler	38 215 784	40 708 462

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

Note 10 - Bankinnskudd

Andel på kr 439 219 av bankinnskudd består av koserkonto ordning i morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
J.B. Ugland Eiendom AS	36 004	90,01 %	90,01 %
BA-Eiendom AS	3 996	9,99 %	9,99 %
Sum	40 000	100,00 %	100,00 %



Grøm Eiendom AS

Årsrapport for 2021

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter



Grøm Eiendom AS

Resultatregnskap 01.01-31.12

	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	<u>9 697 559</u>	<u>6 809 567</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	<u>1 094 118</u>	<u>253 257</u>
Driftsresultat		<u>8 603 441</u>	<u>6 556 310</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-2 782 510	-399 686
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		182 295	253 889
Annen finansinntekt		16 405	97 093
Rentekostnad til foretak i samme konsern		40	636
Annen finanskostnad		<u>418 410</u>	<u>494 500</u>
Netto finansposter		<u>-3 002 260</u>	<u>-543 840</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 601 181</u>	<u>6 012 470</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>1 844 413</u>	<u>1 410 674</u>
Årsresultat	6	<u>3 756 768</u>	<u>4 601 796</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>3 756 768</u>	<u>4 601 796</u>



Grøm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	0	1 292 498
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>1 292 498</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 9	38 215 784	40 708 462
Sum varige driftsmidler		<u>38 215 784</u>	<u>40 708 462</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	14 674 169	15 139 060
Andre fordringer	8	26 370 261	8 653 344
Sum finansielle anleggsmidler		<u>41 044 430</u>	<u>23 792 404</u>
Sum anleggsmidler		<u>79 260 214</u>	<u>65 793 364</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	188 812
Andre fordringer	8	936 986	230 730
Sum fordringer		<u>936 986</u>	<u>419 542</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	444 451	3 885 616
Sum omløpsmidler		<u>1 381 437</u>	<u>4 305 158</u>
Sum eiendeler		<u>80 641 652</u>	<u>70 098 522</u>

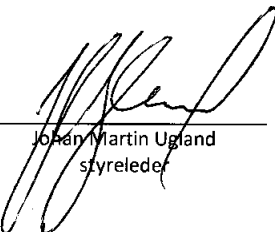


Grøm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2021	2020
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 11	5 000 000	5 000 000
Sum innskutt egenkapital		5 000 000	5 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	-1 437 249	-5 194 017
Sum opptjent egenkapital		-1 437 249	-5 194 017
Sum egenkapital		3 562 751	-194 017
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	551 915	0
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 431 333	113 714
Sum avsetning for forpliktelser		2 983 248	113 714
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	45 976 682	39 754 940
Sum annen langsiktig gjeld		72 226 682	66 004 940
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 600 425	281 186
Annen kortsiktig gjeld		268 546	3 892 699
Sum kortsiktig gjeld		1 868 971	4 173 885
Sum gjeld		77 078 901	70 292 539
Sum egenkapital og gjeld		80 641 652	70 098 522

31. desember 2021
Grimstad, 7. mars 2022


Johan Martin Ugland
styreleder


Jorunn Terjesen Aarrestad
styremedlem


Sverre Johan Engerbretsen
styremedlem



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Salgsinntekter

	2021	2020
<i>Andre driftsinntekter</i>		
Inntekt ved salg av eiendom	9 697 559	6 809 567

I 2021 har selskapet solgt en eiendom til datterselskapet Tønnevoldskogen AS med en gevinst på kr 9 438 149.

Note 3 - Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 4 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Resultat 2021	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-464 891	3 756 558	14 674 169
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	-2 317 619	-2 431 333	-2 431 333
Sum			-2 782 510	1 325 225	12 242 836

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 2 431 333 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.

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Endring utsatt skatt	1 844 413	1 410 674
Årets totale skattekostnad	1 844 413	1 410 674
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	5 601 181	6 012 470
Permanente forskjeller	0	-1 856 701
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	2 782 510	399 686
Endring i midlertidige forskjeller	1 240 478	1 375 652
Alminnelig inntekt	9 624 169	5 931 107
Anvendt fremførbart underskudd	-9 624 169	-5 931 107
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	7 590 262	8 830 740
Sum	7 590 262	8 830 740
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-1 335 481	-10 959 650
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	6 254 781	-2 128 910
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746 079	3 746 079
Sum	2 508 702	-5 874 989
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	551 915	-1 292 498



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2021	5 000 000	-5 194 017	-194 017
Årsresultat	0	3 756 768	3 756 768
Egenkapital 31.12.2021	5 000 000	-1 437 249	3 562 751

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomt Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	40 708 462
Tilgang kjøpte driftsmidler	4 950 823
Avgang solgte driftsmidler	-7 443 501
Anskaffelseskost 31.12.	38 215 784
Balanseført pr. 31.12.	38 215 784

Det er solgt en tilleggstomt til fylket og boligtomt til Tønnevoldsskogen AS, som også har opsjon på kjøp av tomt til fremtidige byggetrinn.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig fordring</i>	2021	2020
Grømtoppen AS	9 570 261	8 653 344
Ansvarlig lån til Tønnevoldskogen AS	16 800 000	0
	<u>26 370 261</u>	<u>8 653 344</u>

Det ansvarlige lånet er ikke renteberegnet.

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	2021	2020
Tønnevoldskogen AS	141 991	139 207

<i>Langsiktig gjeld</i>	2021	2020
J.B. Ugland Eiendom AS	41 383 084	35 782 985
BA-Eiendom AS	4 593 598	3 971 955
	<u>45 976 682</u>	<u>39 754 940</u>

Aksjonærlån er rentefrie fra og med 2020.



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 9 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 250 000	26 250 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2021	2020
Varige driftsmidler	38 215 784	40 708 462

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

Note 10 - Bankinnskudd

Andel på kr 439 219 av bankinnskudd består av konsernkonto ordning i morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS.

Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
J.B. Ugland Eiendom AS	36 004	90,01 %	90,01 %
BA-Eiendom AS	3 996	9,99 %	9,99 %
Sum	40 000	100,00 %	100,00 %



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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Grøm Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Grøm Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Jostein Håland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OEQW-4KE88-QT7NG-26Y45-MH4ZU-FCEDN



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

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-07 14:16:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEQNV-4KE88-Q77NG-26Y45-MH4ZU-FCEDN

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>