



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 695 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KULÅS PARK UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Bjørmengveien 11
1664 ROLVSØY

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: Johnny Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 04.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		899 600	917 900
Sum inntekter		899 600	917 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	4	166 000	150 000
Annen driftskostnad		472 247	450 725
Sum kostnader		638 247	600 725
Driftsresultat		261 353	317 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			139
Sum finansinntekter			139
Annen rentekostnad	3	346 898	361 764
Sum finanskostnader		346 898	361 764
Netto finans		-346 898	-361 624
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-85 545	-44 449
Skattekostnad på ordinært resultat	6		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-85 545	-44 449
Årsresultat	7	-85 545	-44 449
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-85 545	-44 449
Totalresultat		-85 545	-44 449
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-85 545	-44 449
Sum overføringer og disponeringer		-85 545	-44 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	12 867 189	13 007 189
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	141 507	73 500
Sum varige driftsmidler		13 008 696	13 080 689
Sum anleggsmidler		13 008 696	13 080 689
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		42 050	35 880
Sum fordringer		42 050	35 880
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		328 885	296 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		328 885	296 224
Sum omløpsmidler		370 935	332 104
SUM EIENDELER		13 379 631	13 412 793
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 600 á pål. 1 000		600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		-2 565 441	-2 479 896
Sum opptjent egenkapital		-2 565 441	-2 479 896
Sum egenkapital	7	-1 965 441	-1 879 896
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 868 895	3 801 139
Sum annen langsiktig gjeld		15 268 895	15 201 139
Sum langsiktig gjeld		15 268 895	15 201 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 003	68 750
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		25 175	22 800
Sum kortsiktig gjeld		76 178	91 550
Sum gjeld		15 345 073	15 292 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 379 631	13 412 793
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 469690

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 695 300
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TROJA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Pellygata 71
1706 SARPSBORG

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: Johnny Lunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 988 695 300
TROJA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		899 600	917 900
Sum inntekter		899 600	917 900
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler	4	166 000	150 000
Annen driftskostnad		472 247	450 725
Sum kostnader		638 247	600 725
Driftsresultat		261 353	317 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			139
Sum finansinntekter			139
Annen rentekostnad	3	346 898	361 764
Sum finanskostnader		346 898	361 764
Netto finans		-346 898	-361 624
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	6	-85 545	-44 449
Ordinært resultat etter skattekostnad		-85 545	-44 449
Årsresultat	7	-85 545	-44 449
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-85 545	-44 449
Totalresultat		-85 545	-44 449
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-85 545	-44 449
Sum overføringer og disponeringer		-85 545	-44 449



Organisasjonsnr: 988 695 300
TROJA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 6

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 4, 5 12 867 189 13 007 189

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 4 141 507 73 500

Sum varige driftsmidler 13 008 696 13 080 689

Sum anleggsmidler 13 008 696 13 080 689

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 42 050 35 880

Sum fordringer 42 050 35 880

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 328 885 296 224

**Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 328 885 296 224**

Sum omløpsmidler 370 935 332 104

SUM EIENDELER 13 379 631 13 412 793

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 600 á pål.

1 000 600 000 600 000

Sum innskutt egenkapital 600 000 600 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital -2 565 441 -2 479 896

Sum opptjent egenkapital -2 565 441 -2 479 896

Sum egenkapital 7 -1 965 441 -1 879 896

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	6		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 868 895	3 801 139
Sum annen langsiktig gjeld		15 268 895	15 201 139
Sum langsiktig gjeld		15 268 895	15 201 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 003	68 750
Betalbar skatt	6		
Annen kortsiktig gjeld		25 175	22 800
Sum kortsiktig gjeld		76 178	91 550
Sum gjeld		15 345 073	15 292 689
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 379 631	13 412 793
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 988 695 300
TROJA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Resultatregnskap

Troja Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Leieinntekter		899 600	917 900
Sum driftsinntekter		899 600	917 900
Avskrivning av driftsmidler	4	166 000	150 000
Annen driftskostnad		472 247	450 725
Sum driftskostnader		638 247	600 725
Driftsresultat		261 353	317 175
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	139
Annen rentekostnad	3	346 898	361 764
Resultat av finansposter		-346 898	-361 624
Ordinært resultat før skattekostnad	6	-85 545	-44 449
Ordinært resultat		-85 545	-44 449
Årsresultat	7	-85 545	-44 449
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-85 545	-44 449
Sum overføringer		-85 545	-44 449



Balanse

Troja Eiendom AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 5	12 867 189	13 007 189
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	141 507	73 500
Sum varige driftsmidler		13 008 696	13 080 689
Sum anleggsmidler		13 008 696	13 080 689
Omløpsmidler			
Kundefordringer		42 050	35 880
Sum fordringer		42 050	35 880
Bankinnskudd, kontanter o.l.		328 885	296 224
Sum omløpsmidler		370 935	332 104
Sum eiendeler		13 379 631	13 412 793

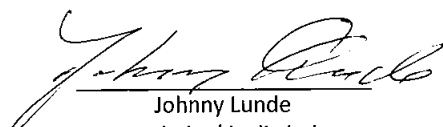


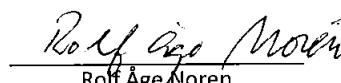
Balanse

Troja Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 600 å pål. 1 000		600 000	600 000
Sum innskutt egenkapital		600 000	600 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 565 441	-2 479 896
Sum opptjent egenkapital		-2 565 441	-2 479 896
Sum egenkapital	7	-1 965 441	-1 879 896
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	11 400 000	11 400 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	3 868 895	3 801 139
Sum annen langsiktig gjeld		15 268 895	15 201 139
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		51 003	68 750
Annen kortsiktig gjeld		25 175	22 800
Sum kortsiktig gjeld		76 178	91 550
Sum gjeld		15 345 073	15 292 689
Sum gjeld og egenkapital		13 379 631	13 412 793

Sarpsborg, 11.05.2022
Styret i Troja Eiendom AS


Johnny Lunde
styreleder/daglig leder


Rolf Åge Noren
styremedlem



Troja Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2021

NOTE 1: REGNSKAPSPRINSIPPER OG VIRKNING AV PRINSIPPENDRINGER

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler og gjeld knyttet til virksomhetens varekretsløp er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Andre fordringer og annen kortsiktig gjeld er klassifisert som kortsiktige poster i den grad de forfaller innen et år etter tidspunktet for regnskapsavslutningen. Øvrige eiendeler og gjeld er klassifisert som henholdsvis anleggsmidler og langsiktig gjeld.

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

Varige driftsmidler er oppført til opprinnelig anskaffelseskost med fradrag for akkumulerte ordinære avskrivninger. Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid.

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt som (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skattefordel er ikke balanseført.

Inntektsføring av salg av varer skjer på leveringstidspunktet (transaksjonstidspunktet).

Inntektsføring av tjenester skjer etter hvert som tjenestene leveres.

NOTE 2: ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE MV.

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets tillitsmenn.

NOTE 3: LANGSIKTIGE GJELD

Selskapets aksjonærer har lånt midler til selskapet. Av beløpet er kr 2.788.895 lån fra Moro-jo AS. Beløpet er renteberegnet med kr 67.756. Det er ikke avtalt nedbetalingstid på lånene.

NOTE 4: VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost 01.01	14 213 419	87 500	14 300 919
Tilgang i året		94 007	94 007
Avgang i året	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	14 213 419	181 507	14 394 926
Akk. avskrivninger pr. 31.12	-1 346 230	-40 000	-1 386 230
Akk. nedskrivninger pr. 31.12	-	-	-
Reverserte nedskrivninger pr 31.12	-	-	-
Balanseført verdi 31.12	12 867 189	141 507	13 008 696
Årets ord. avskrivning	140 000	26 000	166 000
Årets nedskrivning	0	0	0
Årets reversering av nedskrivning	0	0	0
Procentsats for ord. avskrivninger	0,0 - 2,0	20	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	



Troja Eiendom AS - Noter til regnskapet for 2021

NOTE 5: PANTSTILLELSER

	2021	2020
Av selskapets bokførte gjeld er sikret ved pant o.l.	11 140 000	11 140 000
Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	13 008 696	13 080 689
Driftsløsøre, inventar mv	0	0
Varelager	0	0
Sum	13 008 696	13 080 689
Pantobligasjonenes pålydende	16 500 000	16 500 000
Det er innvilget avdragsfrihet på to år fra 22.01.2020.		

NOTE 6: SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:

Ordinært resultat før skattekostnad	-85 545
Endring i midlertidige forskjeller	95 610
Benyttet fremførbart underskudd	-10 064
Grunnlag betalbar skatt	0
Betalbar skatt på årets ordinære resultat	22 % 0
Endring utsatt skatt/ utsatt skattefordel	18 820
Herav ikke inntatt i regnskapet	-18 820
Netto skattekostnad i resultatregnskapet (+utgift/-inntekt)	0

Midlertidige forskjeller, underskudd til fremføring og beregning av utsatt skatt:

Midlertidig forskjeller knyttet til:	31.12.2021	31.12.2020	Endring
Omløpsmidler	0	0	0
Anleggsmidler	271 748	174 638	97 110
Regnskapsmessig avsetninger	0	0	0
Omløpsmidler	10 999	12 500	-1 501
Fremførbart underskudd	2 299 865	2 309 930	-10 065
Grunnlag utsatt skatt	2 582 612	2 497 068	85 545
Utsatt skatt / skattefordel 22%(-/+)	568 175	549 355	18 820

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Utsatt skattefordel er ikke balanseført i 2021.

NOTE 7: Egenkapital

Egenkapital

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 31.12.2019	600 000	-2 435 446	-1 835 446
Årets resultat		-44 449	-44 449
Pr 31.12.2020	600 000	-2 479 896	-1 879 896
Årets resultat		-85 545	-85 545
Pr. 31.12.2021	600 000	-2 565 441	-1 965 441

Selskapets egenkapital er tapt men styret mener at det er merverdier i bygningene som gjør at det forsvarlig med fortsatt drift.