



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	6 122 087	9 697 559
Sum inntekter		6 122 087	9 697 559
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	343 855	1 094 118
Sum kostnader		343 855	1 094 118
Driftsresultat		5 778 232	8 603 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-533 001	-2 782 510
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		387 369	182 295
Annen finansinntekt		525	16 405
Sum finansinntekter		-145 107	-2 583 810
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 123	40
Annen finanskostnad		602 364	418 410
Sum finanskostnader		603 487	418 450
Netto finans		-748 594	-3 002 260
Ordinært resultat før skattekostnad		5 029 638	5 601 181
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 223 780	1 844 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 805 858	3 756 768
Årsresultat	6	3 805 858	3 756 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	3 805 858	3 756 768
Sum overføringer og disponeringer		3 805 858	3 756 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	31 947 687	38 215 784
Sum varige driftsmidler		31 947 687	38 215 784
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	17 612 891	14 674 169
Andre fordringer	8, 9	35 838 908	26 370 261
Sum finansielle anleggsmidler		53 451 799	41 044 430
Sum anleggsmidler		85 399 486	79 260 214
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	352 701	936 986
Sum fordringer		352 701	936 986
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 614 880	444 451
Sum omløpsmidler		3 967 581	1 381 437
SUM EIENDELER		89 367 067	80 641 651
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	2 368 609	-1 437 249
Sum opptjent egenkapital		2 368 609	-1 437 249
Sum egenkapital		7 368 609	3 562 751
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	735 845	551 915
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 216 314	2 431 333
Sum avsetninger for forpliktelser		2 952 159	2 983 248
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	51 976 682	45 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		78 226 682	72 226 682
Sum langsiktig gjeld		81 178 841	75 209 930
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		443 010	1 600 425
Annen kortsiktig gjeld		376 608	268 546
Sum kortsiktig gjeld		819 618	1 868 971
Sum gjeld		81 998 459	77 078 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 367 068	80 641 652



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 524085

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 25.04.2023

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, 29.06.2023



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	6 122 087	9 697 559
Sum inntekter		6 122 087	9 697 559
Kostnader			
Annen driftskostnad	3	343 855	1 094 118
Sum kostnader		343 855	1 094 118
Driftsresultat		5 778 232	8 603 441
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-533 001	-2 782 510
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		387 369	182 295
Annen finansinntekt		525	16 405
Sum finansinntekter		-145 107	-2 583 810
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 123	40
Annen finanskostnad		602 364	418 410
Sum finanskostnader		603 487	418 450
Netto finans		-748 594	-3 002 260
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 223 780	1 844 413
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 805 858	3 756 768
Årsresultat	6	3 805 858	3 756 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	3 805 858	3 756 768
Sum overføringer og disponeringer		3 805 858	3 756 768



Organisasjonsnr: 984 292 384
GRØM EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	31 947 687	38 215 784
Sum varige driftsmidler		31 947 687	38 215 784

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	17 612 891	14 674 169
Andre fordringer	8, 9	35 838 908	26 370 261
Sum finansielle anleggsmidler		53 451 799	41 044 430

Sum anleggsmidler		85 399 486	79 260 214
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer	9	352 701	936 986
Sum fordringer		352 701	936 986

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	3 614 880	444 451
---	----	-----------	---------

Sum omløpsmidler		3 967 581	1 381 437
-------------------------	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER		89 367 067	80 641 651
----------------------	--	-------------------	-------------------

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	2 368 609	-1 437 249
Sum opptjent egenkapital		2 368 609	-1 437 249

Sum egenkapital		7 368 609	3 562 751
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	735 845	551 915
Andre avsetninger for forpliktelse	4	2 216 314	2 431 333
Sum avsetninger for forpliktelse		2 952 159	2 983 248
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	51 976 682	45 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		78 226 682	72 226 682
Sum langsiktig gjeld		81 178 841	75 209 930
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		443 010	1 600 425
Annen kortsiktig gjeld		376 608	268 546
Sum kortsiktig gjeld		819 618	1 868 971
Sum gjeld		81 998 459	77 078 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		89 367 068	80 641 652



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%	6695280.00	-715413.00
Tønnevoldskogen AS	100.00%	100.00%	-2216314.00	182412.00

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 2 216 314 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger forpliktelse. Datterselskapet er i gang med bygging av nytt boligområde 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>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



BDO AS
Fjellgata 6
4612 Kristiansand

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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: U7HKK-4KCCA-6ECHG-6GEDM-POKEF-XIWI0



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

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-26 10:58:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U7HKK-4KCCA-6ECHG-6GEDM-POKEF-XIWT0

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/validator>



Grøm Eiendom AS

Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Pennco Dokumenttholket: 3LWIN-E6POL-8E3ZD-CGXDB-EMCVA-SJNKI



Grøm Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	<u>6 122 087</u>	<u>9 697 559</u>
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3	<u>343 855</u>	<u>1 094 118</u>
Driftsresultat		<u>5 778 232</u>	<u>8 603 441</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	4	-533 001	-2 782 510
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		387 369	182 295
Annen finansinntekt		525	16 405
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 123	40
Annen finanskostnad		<u>602 364</u>	<u>418 410</u>
Netto finansposter		<u>-748 594</u>	<u>-3 002 260</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 029 638</u>	<u>5 601 181</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>1 223 780</u>	<u>1 844 413</u>
Årsresultat	6	<u>3 805 858</u>	<u>3 756 768</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>3 805 858</u>	<u>3 756 768</u>

Pennco Dokumenttjeneste: 3LWIN-E6POL-8E3ZD-CGXDB-EMCVA-SJNKI



Grøm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7, 8	<u>31 947 687</u>	<u>38 215 784</u>
Sum varige driftsmidler		<u>31 947 687</u>	<u>38 215 784</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	4	<u>17 612 891</u>	<u>14 674 169</u>
Andre fordringer	8, 9	<u>35 838 908</u>	<u>26 370 261</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>53 451 799</u>	<u>41 044 430</u>
Sum anleggsmidler		<u>85 399 486</u>	<u>79 260 214</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer	9	<u>352 701</u>	<u>936 986</u>
Sum fordringer		<u>352 701</u>	<u>936 986</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	<u>3 614 880</u>	<u>444 451</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 967 581</u>	<u>1 381 437</u>
Sum eiendeler		<u>89 367 068</u>	<u>80 641 652</u>

Pennco Dokumentthøkket: 3LWIN-E6POL-8E3ZD-CGXDB-EMCVA-SJNKI



Grøm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 11	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	6	2 368 609	-1 437 249
Sum opptjent egenkapital		<u>2 368 609</u>	<u>-1 437 249</u>
Sum egenkapital		<u>7 368 609</u>	<u>3 562 751</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	735 845	551 915
Andre avsetninger for forpliktelser	4	2 216 314	2 431 333
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 952 159</u>	<u>2 983 248</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	26 250 000	26 250 000
Øvrig langsiktig gjeld	9	51 976 682	45 976 682
Sum annen langsiktig gjeld		<u>78 226 682</u>	<u>72 226 682</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		443 010	1 600 425
Annen kortsiktig gjeld		376 608	268 546
Sum kortsiktig gjeld		<u>819 618</u>	<u>1 868 971</u>
Sum gjeld		<u>81 998 459</u>	<u>77 078 901</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>89 367 068</u>	<u>80 641 652</u>

31. desember 2022
Grimstad, 25. April 2023

Asbjørn Udjus
styreleder

Jorunn Terjesen Aarrestad
styremedlem

Sverre Johan Engebretsen
styremedlem

Pennco Dokumentnr: 31WIN-E6POL-8E3ZD-CGXDB-EMCVA-SJNKI



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

	2022	2021
<i>Andre driftsinntekter</i>		
Inntekt ved salg av eiendom	6 122 087	9 697 559

I 2022 har selskapet solgt en eiendom til datterselskapet Tønnevoldskogen AS med en gevinst på kr 6 122 087.

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 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Grømtoppen AS	Grimstad	100 %	-715 413	6 695 280	17 612 891
Tønnevoldskogen AS	Grimstad	100 %	182 412	-2 216 314	-2 216 314
Sum			-533 001	4 478 966	15 396 577

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 2 216 314 er klassifisert i balansen som Andre avsetninger for 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:

	2022	2021
Endring utsatt skatt	183 930	1 844 413
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 039 850	0
Årets totale skattekostnad	1 223 780	1 844 413

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	5 029 638	5 601 181
Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	715 413	2 782 510
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-182 412	0
Endring i midlertidige forskjeller	499 435	1 240 478
Alminnelig inntekt	6 062 074	9 624 169
Anvendt fremførbart underskudd	-1 335 482	-9 624 169
Ytet konsernbidrag	-4 726 592	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	7 090 828	7 590 262
Sum	7 090 828	7 590 262
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-1 335 481
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	7 090 828	6 254 781
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746 079	3 746 079
Sum	3 344 749	2 508 702
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	735 845	551 915



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	5 000 000	-1 437 249	3 562 751
Årsresultat	0	3 805 858	3 805 858
Egenkapital 31.12.	5 000 000	2 368 609	7 368 609

Note 7 - Varige driftsmidler

	Tomt Anlegg u/utførelse
Anskaffelseskost 01.01.	38 215 784
Tilgang kjøpte driftsmidler	676 437
Avgang solgte driftsmidler	-6 944 534
Anskaffelseskost 31.12.	31 947 687
Balanseført pr. 31.12.	31 947 687

Det er solgt en boligtomt til Tønnevoldsskogen AS i 2022.

Note 8 - Fordringer og gjeld

<i>Gjeld sikret med pant:</i>	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 250 000	26 250 000
<i>Pantsatte eiendeler</i>	2022	2021
Varige driftsmidler	31 947 687	38 215 784
<i>Fordring med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
Langsiktig fordring	2 311 088	0

Det er inngått avtale med Grimstad kommune i 2022 om overføring av justeringsrett for merverdiavgift knyttet til infrastruktur. Justeringsperioden er 10 år.

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



Grøm Eiendom AS

Noter til årsregnskapet for 2021

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Langsiktig fordring</i>	2022	2021
Grømtoppen AS	5 827 820	9 570 261
Ansvarlig lån til Tønnevoldskogen AS	27 700 000	16 800 000
	<u>33 527 820</u>	<u>26 370 261</u>

Det ansvarlige lånet er ikke renteberegnet.

<i>Kortsiktig mellomværende (inkludert i andre fordringer)</i>	2022	2021
Tønnevoldskogen AS	105 913	141 991

<i>Langsiktig gjeld</i>	2022	2021
J.B. Ugland Eiendom AS	46 783 685	41 383 084
BA-Eiendom AS	5 192 998	4 593 598
	<u>51 976 683</u>	<u>45 976 682</u>

Aksjonærlån er ikke renteberegnet.

Note 10 - Bankinnskudd

Andel på kr 2 657 983 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	Eierandel	Stemmeandel
J.B. Ugland Eiendom AS	36 004	90,01 %	90,01 %
BA-Eiendom AS	3 996	9,99 %	9,99 %
Sum	<u>40 000</u>	<u>100,00 %</u>	<u>100,00 %</u>



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."

Asbjørn Udjus

Styreleder

Serienummer: 9578-5993-4-1490773

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-04-25 13:43:40 UTC



Jorunn Terjesen Aarrestad

Styremedlem

Serienummer: 9578-5990-4-2334071

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-04-25 19:11:01 UTC



Sverre Johan Engebretsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1210936

IP: 212.4.xxx.xxx

2023-04-26 08:02:51 UTC



Penneo DokumentID: 3LWIN-E6POL-8E3ZD-CGXDB-EMCYA-SJNKI

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/validator>