



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 700  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tvetenveien 164  
0671 OSLO

### 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: Jan Olimb  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### 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, 19.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 100	55 294
Leieinntekt		5 574 824	4 558 656
Annen driftsinntekt		315	140
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 576 239</b>	<b>4 614 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			26 400
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 410 569	1 250 000
Annen driftskostnad		3 580 232	2 087 530
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 990 801</b>	<b>3 363 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>585 438</b>	<b>1 250 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 802	9 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 802</b>	<b>9 158</b>
Annen rentekostnad		1 311 038	911 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 311 038</b>	<b>911 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 309 236</b>	<b>-902 545</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-723 798</b>	<b>347 615</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-122 972	76 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6		271 074



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overført fra annen egenkapital	6	-600 826	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 8	55 058 918	50 597 454
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 058 918</b>	<b>50 597 454</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>55 068 918</b>	<b>50 607 454</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Utbyggingsprosjekt	5, 8	8 641 278	8 633 005
<b>Sum varer</b>		<b>8 641 278</b>	<b>8 633 005</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 220 225	188 823
Andre fordringer		869 965	63 348
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 090 190</b>	<b>252 171</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd og kontanter		47 149	4 082 565
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>47 149</b>	<b>4 082 565</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>10 778 617</b>	<b>12 967 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 847 536</b>	<b>63 575 195</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 800 000	1 800 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 565 834	28 166 660
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 565 834</b>	<b>28 166 660</b>
<b>Sum egenkapital</b>	6	<b>29 365 834</b>	<b>29 966 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 564 580	2 715 370
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 564 580</b>	<b>2 715 370</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	32 424 219	29 534 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 424 219</b>	<b>29 534 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 988 799</b>	<b>32 250 283</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		470 484	372 691
Betalbar skatt	4	27 818	187 617
Skyldige offentlige avgifter			111 959
Annen kortsiktig gjeld	9	994 600	685 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 492 903</b>	<b>1 358 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 481 702</b>	<b>33 608 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 847 536</b>	<b>63 575 195</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 558932

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 140 700  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Tvetenveien 164  
0671 OSLO

#### 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: Jan Olimb  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Revisjon

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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 986 140 700  
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		1 100	55 294
Leieinntekt		5 574 824	4 558 656
Annen driftsinntekt		315	140
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 576 239</b>	<b>4 614 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			26 400
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 410 569	1 250 000
Annen driftskostnad		3 580 232	2 087 530
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 990 801</b>	<b>3 363 930</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>585 438</b>	<b>1 250 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 802	9 158
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 802</b>	<b>9 158</b>
Annen rentekostnad		1 311 038	911 703
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 311 038</b>	<b>911 703</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 309 236</b>	<b>-902 545</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-122 972	76 541
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6		271 074
Overført fra annen egenkapital	6	-600 826	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>



Organisasjonsnr: 986 140 700  
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 3, 8 55 058 918 50 597 454  
Sum varige driftsmidler 55 058 918 50 597 454

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i aksjer og andeler 10 000 10 000  
Sum finansielle anleggsmidler 10 000 10 000

Sum anleggsmidler 55 068 918 50 607 454

#### Omløpsmidler

#### Varer

Utbyggingsprosjekt 5, 8 8 641 278 8 633 005  
Sum varer 8 641 278 8 633 005

#### Fordringer

Kundefordringer 9 1 220 225 188 823  
Andre fordringer 869 965 63 348  
Sum fordringer 2 090 190 252 171

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 47 149 4 082 565  
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 47 149 4 082 565

Sum omløpsmidler 10 778 617 12 967 742

SUM EIENDELER 65 847 536 63 575 195

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 7 1 800 000 1 800 000  
Sum innskutt egenkapital 1 800 000 1 800 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 27 565 834 28 166 660  
Sum opptjent egenkapital 27 565 834 28 166 660



<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>29 365 834</b>	<b>29 966 660</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt			2 715 370
Sum avsetninger for forpliktelser	4	2 564 580	2 715 370
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	32 424 219	29 534 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 424 219</b>	<b>29 534 913</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 988 799</b>	<b>32 250 283</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		470 484	372 691
Betalbar skatt	4	27 818	187 617
Skyldige offentlige avgifter			111 959
Annen kortsiktig gjeld	9	994 600	685 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 492 903</b>	<b>1 358 252</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 481 702</b>	<b>33 608 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 847 536</b>	<b>63 575 195</b>



Organisasjonsnr: 986 140 700  
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Trondhjemsvegen 3  
NO-2821 Gjøvik  
Norway

Tel: +47 400 34 100  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Arja Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Arja Eiendomsutvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 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 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 avvirket.

## 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 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 6WFUE-DQ2UC-HZNI4-PJ2XH-747P0-MTH8Q



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Arja Eiendomsutvikling AS

revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Gjøvik, 29. juni 2023  
Deloitte AS

**Jørund Hasle**  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6WFUE-DQ2UC-HZNI4-PJ2XH-747P0-MTH8Q



# 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."

## Jørund Hasle

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5999-4-938497

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-29 15:04:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6WFUE-DQ2UC-HZNI4-PJ2XH-747P0-MTH8Q

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>



**Årsregnskap**  
**2022**

**Arja Eiendomsutvikling AS**

Pemso Dokumentnøkkel: S8EY-UP56B-8Z0MD-JPLHW-WCQCB-41U8



**Arja Eiendomsutvikling AS**  
**RESULTATREGNSKAP FOR 2022**

	Note	2022	2021
<b>DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER</b>			
Salgsinntekt		1 100	55 294
Leieinntekt		5 574 824	4 558 656
Annen driftsinntekt		315	140
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>5 576 239</b>	<b>4 614 090</b>
Varekostnad		0	26 400
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 410 569	1 250 000
Annen driftskostnad		3 580 232	2 087 530
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>4 990 801</b>	<b>3 363 930</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>585 438</b>	<b>1 250 160</b>
<b>Finansinntekt og finanskostnad</b>			
Renteinntekt		1 802	9 158
Rentekostnad		-1 311 038	-911 703
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 309 236</b>	<b>-902 545</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>-723 798</b>	<b>347 615</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	122 972	-76 541
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	0	271 074
Overført fra annen egenkapital	6	-600 826	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-600 826</b>	<b>271 074</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 58EY-UPS6B-8Z0MD-JPLHW-WCQB-41U8



**Arja Eiendomsutvikling AS**  
**BALANSE PR. 31. DESEMBER 2022**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter og bygninger	3, 8	55 058 918	50 597 454
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>55 058 918</b>	<b>50 597 454</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i aksjer og andeler		10 000	10 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>55 068 918</b>	<b>50 607 454</b>
<b>OM LØPSMIDLER</b>			
<b>Varer</b>			
Utbyggingsprosjekt	5, 8	8 641 278	8 633 005
<b>Sum varer</b>		<b>8 641 278</b>	<b>8 633 005</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 220 225	188 823
Andre fordringer		869 965	63 348
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 090 190</b>	<b>252 171</b>
<b>Betalingsmidler</b>			
Bankinnskudd og kontanter		47 149	4 082 565
<b>Sum betalingsmidler</b>		<b>47 149</b>	<b>4 082 565</b>
<b>SUM OM LØPSMIDLER</b>		<b>10 778 617</b>	<b>12 967 742</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>65 847 536</b>	<b>63 575 195</b>

Penneo Dokumentnøkkel: 58EY-UP56B-8Z0MD-JPLHW-WCQCB-41U8



**Arja Eiendomsutvikling AS**  
**BALANSE PR. 31. DESEMBER 2022**

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	1 800 000	1 800 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		27 565 834	28 166 660
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>6</b>	<b>29 365 834</b>	<b>29 966 660</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 564 580	2 715 370
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 564 580</b>	<b>2 715 370</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	32 424 219	29 534 913
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 424 219</b>	<b>29 534 913</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		470 484	372 691
Betalbar skatt	4	27 818	187 617
Skyldige offentlige avgifter		0	111 959
Annen kortsiktig gjeld	9	994 600	685 985
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 492 903</b>	<b>1 358 252</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>36 481 702</b>	<b>33 608 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>65 847 536</b>	<b>63 575 195</b>

Oslo, 29.06.2023

Jan Olimb  
Styrets leder

Arild Gulbrandsen  
Styremedlem

Org.nr: 986 140 700

Penneo Dokumentnøkkel: 58EEY-UPS6B-8Z0MD-JPLHW-WCQB-41U8



## Arja Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGSKAPET FOR 2022

#### NOTE 1 – REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

##### Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Leieinntekter inntektsføres i den regnskapsperioden leien vedrører.

##### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter normalt både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skatt beregnes med 22 % av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring.

##### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid og nedskrives ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi. Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

#### NOTE 2 – LØNNKOSTNADER, ÅRSVERK, GODTGJØRELSE MV.

##### Lønn og honorarer

Selskapet har ingen ansatte. Det utbetales ikke honorar til daglig leder eller styret.

##### Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)

Selskapet har ingen ansatte og plikter ikke å ha OTP etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLER

	Under oppføring	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	61 486	9 144 158	51 447 609	60 653 253
Tilgang	5 793 565	0	78 469	5 872 034
Avgang til anskaffelseskost	-	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>5 855 051</b>	<b>9 144 158</b>	<b>51 526 078</b>	<b>66 525 287</b>
Akk avskr 31.12.	0	0	11 466 368	11 466 368
<b>Bokført verdi pr. 31.12.</b>	<b>5 855 051</b>	<b>9 144 158</b>	<b>40 059 710</b>	<b>55 058 919</b>
Årets avskrivninger			1 410 569	1 410 569



## Arja Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Økonomisk levetid	10-50 år
Avskrivningsplan	lineær

#### NOTE 4 – SKATTEKOSTNAD

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt 22 %	27 818	187 617
Endring i utsatt skatt - endring grunnlag	-150 790	-111 076
Forlite avsatt skatt i fjor	0	0
<b>Netto skattekostnad</b>	<b>-122 972</b>	<b>76 541</b>
<b>Utsatt skatt / skattefordel:</b>		
Netto grunnlag	11 657 182	12 342 589
Utsatt skatt 22 %	2 564 580	2 715 370

#### NOTE 5 – UTBYGGINGSPROSJEKT

Selskapet har prosjektert og lagt ut et nytt utbyggingsprosjekt i Gran, sum prosjektkostnader aktivert er 8 641 TNOK. Pr dags dato er prosjektet trukket fra markedet, da det ikke oppnådde nok salg av leiligheter, men det jobbes fortsatt med prosjektet i 2023, og man forventer at det legges ut igjen våren 2024. Aktiverte prosjektkostnader vedrører i sin helhet kostnader som danner grunnlag for byggetillatelsen, og det utførte arbeidet her er grunnlaget for videre arbeide på prosjektet, selv om selskapet skulle velge å dele opp utbyggingen. Av denne grunn er det vurdert at det ikke foreligger noe nedskrivningsbehov på disse aktiverte kostnadene.

#### NOTE 6 – EGENKAPITAL

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum EK</b>
Egenkapital pr 1.1	1 800 000	28 166 660	29 966 660
Årets resultat	0	-600 826	-600 826
Avsatt utbytte	0	0	0
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>1 800 000</b>	<b>27 565 834</b>	<b>29 365 834</b>

Pemco Dokumentnøkkel: S8EY-UP56B-8Z0MD-JPLHW-WCQCB-41IU8



## Arja Eiendomsutvikling AS

### NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

#### NOTE 7 – ANTALL AKSJER, AKSJEIEIERE, MV.

Selskapets aksjekapital på kr 500 000 består av 500 aksjer hver pålydende kr 3 600.

Selskapets aksjeeiere er:	Eierandel
Kams AS (eies av styrets leder Jan Olimb)	50 %
Gulbrandsen Holding AS (eies av styremedlem Arild Gulbrandsen)	50 %

#### NOTE 8 – LANGSIKTIG GJELD OG PANTSTILLELSER

	2022	2021
<b>Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 070 950	17 733 502
<b>Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 424 219	29 534 913
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld</b>		
Tomter og bygninger	55 058 918	50 597 454
Bolig- og utbyggingsprosjekt	8 641 278	8 633 005

#### NOTE 9 – MELLOMVÆRENDE NÆRSTÅENDE SELSKAP

Kams AS og Gulbrandsen Holding AS er begge eiere av Arja Eiendomsutvikling AS med 50 % hver. Kams AS og Gulbrandsen Holding AS eier også Gulbrandsen & Olimb AS med 50 % hver. Selskapene har gitt Arja Eiendomsutvikling AS følgende lån:

	2022	2021
Kams AS	0	0
Gulbrandsen Holding AS, til gode av dem	16 035	16 035
Gulbrandsen & Olimb AS, gjeld til dem	0	0
<b>Sum gjeld - inngår i annen kortsiktig gjeld</b>	<b>16 035</b>	<b>16 035</b>
Kundefordring på G&O AS	88 650	-

Pemneo Dokumentnøkkel: S8EY-UP56B-8Z0MD-JPLHW-WCQCB-41U8



## 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."

### Jan Olimb

Styrets leder

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-2100061

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-29 07:16:42 UTC



### Arild Gulbrandsen

Styremedlem

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: 9578-5998-4-1004966

IP: 195.1.xxx.xxx

2023-06-29 08:00:15 UTC



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>

Penneo Dokumentnøkkel: S8EEY-UP56B-8Z0MD-JPLHW-WCQCB-4TJL8