



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 16.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 650	
Leieinntekt		6 542 226	6 284 509
Annen driftsinntekt			65
Sum inntekter		6 545 876	6 284 573
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 694 772	1 550 325
Annen driftskostnad		3 208 957	1 898 603
Sum kostnader		4 903 729	3 448 929
Driftsresultat		1 642 147	2 835 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 417	7 723
Sum finansinntekter		8 417	7 723
Annen rentekostnad		2 372 336	2 193 334
Sum finanskostnader		2 372 336	2 193 334
Netto finans		-2 363 919	-2 185 611
Resultat før skattekostnad		-721 772	650 034
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-157 621	144 824
Årsresultat		-564 151	505 210
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-564 151	505 210
Totalresultat		-564 151	505 210
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6		505 210
Overført fra annen egenkapital	6	-564 151	
Sum overføringer og disponeringer		-564 151	505 210



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	57 921 674	53 538 074
Sum varige driftsmidler		57 921 674	53 538 074
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		57 931 674	53 548 074
Omløpsmidler			
Varer			
Utbyggingsprosjekt	5, 8	9 237 120	8 961 035
Sum varer		9 237 120	8 961 035
Fordringer			
Kundefordringer	9	495 539	1 036 911
Andre fordringer		119 474	16 035
Sum fordringer		615 013	1 052 946
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter		1 216 355	1 852 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 216 355	1 852 504
Sum omløpsmidler		11 068 487	11 866 485
SUM EIENDELER		69 000 161	65 414 559

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 800 000	1 800 000
Sum innskutt egenkapital		1 800 000	1 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 506 892	28 071 044
Sum opptjent egenkapital		27 506 892	28 071 044
Sum egenkapital	6	29 306 892	29 871 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 340 874	2 498 495
Sum avsetninger for forpliktelser		2 340 874	2 498 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	34 015 553	30 405 485
Annen langsiktig gjeld		1 099 435	1 046 944
Sum annen langsiktig gjeld		35 114 988	31 452 429
Sum langsiktig gjeld		37 455 862	33 950 924
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 089 445	142 475
Betalbar skatt	4		210 909
Skyldige offentlige avgifter		112 986	237 556
Annen kortsiktig gjeld	9	1 034 976	1 001 652
Sum kortsiktig gjeld		2 237 406	1 592 591
Sum gjeld		39 693 269	35 543 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 000 161	65 414 559



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 495381

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 28.05.2025

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 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 11.06.2025



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		3 650	
Leieinntekt		6 542 226	6 284 509
Annen driftsinntekt			65
Sum inntekter		6 545 876	6 284 573
Kostnader			
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 694 772	1 550 325
Annen driftskostnad		3 208 957	1 898 603
Sum kostnader		4 903 729	3 448 929
Driftsresultat		1 642 147	2 835 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 417	7 723
Sum finansinntekter		8 417	7 723
Annen rentekostnad		2 372 336	2 193 334
Sum finanskostnader		2 372 336	2 193 334
Netto finans		-2 363 919	-2 185 611
Resultat før skattekostnad		-721 772	650 034
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-157 621	144 824
Årsresultat		-564 151	505 210
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-564 151	505 210
Totalresultat		-564 151	505 210
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6		505 210
Overført fra annen egenkapital	6	-564 151	
Sum overføringer og disponeringer		-564 151	505 210



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger			
	3, 8	57 921 674	53 538 074
Sum varige driftsmidler		57 921 674	53 538 074
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler			
		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
Sum anleggsmidler		57 931 674	53 548 074
Omløpsmidler			
Varer			
Utbyggingsprosjekt			
	5, 8	9 237 120	8 961 035
Sum varer		9 237 120	8 961 035
Fordringer			
Kundefordringer			
	9	495 539	1 036 911
Andre fordringer			
		119 474	16 035
Sum fordringer		615 013	1 052 946
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd og kontanter			
		1 216 355	1 852 504
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 216 355	1 852 504
Sum omløpsmidler		11 068 487	11 866 485
SUM EIENDELER		69 000 161	65 414 559
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			
		27 506 892	28 071 044
Sum opptjent egenkapital		27 506 892	28 071 044



Sum egenkapital	6	29 306 892	29 871 044
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 340 874	2 498 495
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 340 874	2 498 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	34 015 553	30 405 485
Annen langsiktig gjeld		1 099 435	1 046 944
Sum annen langsiktig gjeld		35 114 988	31 452 429
Sum langsiktig gjeld		37 455 862	33 950 924
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 089 445	142 475
Betalbar skatt	4		210 909
Skyldige offentlige avgifter		112 986	237 556
Annen kortsiktig gjeld	9	1 034 976	1 001 652
Sum kortsiktig gjeld		2 237 406	1 592 591
Sum gjeld		39 693 269	35 543 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 000 161	65 414 559



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

+47 400 34 100
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Arja Eiendomsutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arja Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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.

Ledelsens 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 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. 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.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

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



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Arja Eiendomsutvikling AS

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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Gjøvik, 28. mai 2025
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Hasle, Jørund

2025-05-28

Identification

 bankID™ Hasle, Jørund



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsregnskap 2024

Arja Eiendomsutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-IE2HQ-FCS9I-023CQ-3M5DY



Arja Eiendomsutvikling AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2024

	Note	2024	2023
DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER			
Salgsinntekt		3 650	0
Leieinntekt		6 542 226	6 284 509
Annen driftsinntekt		0	65
Sum driftsinntekter		6 545 876	6 284 573
Avskrivning varige driftsmidler	3	1 694 772	1 550 325
Annen driftskostnad		3 208 957	1 898 603
Sum driftskostnader		4 903 729	3 448 929
DRIFTSRESULTAT		1 642 147	2 835 644
Finansinntekt og finanskostnad			
Renteinntekt		8 417	7 723
Rentekostnad		-2 372 336	-2 193 334
Resultat av finansposter		-2 363 919	-2 185 611
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-721 772	650 034
Skattekostnad på ordinært resultat	4	157 621	-144 824
ORDINÆRT RESULTAT		-564 151	505 210
ÅRSRESULTAT		-564 151	505 210
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	0	505 210
Overført fra annen egenkapital	6	-564 151	0
SUM OVERFØRINGER		-564 151	505 210

Pennco Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-EZHQ-FCS91-023CQ-3M5DY



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 8	57 921 674	53 538 074
Sum varige driftsmidler		57 921 674	53 538 074
Finansielle anleggsmidler			
Investering i aksjer og andeler		10 000	10 000
Sum finansielle anleggsmidler		10 000	10 000
SUM ANLEGGSMIDLER		57 931 674	53 548 074
OM LØPSMIDLER			
Varer			
Utbyggingsprosjekt	5, 8	9 237 120	8 961 035
Sum varer		9 237 120	8 961 035
Fordringer			
Kundefordringer	9	495 539	1 036 911
Andre fordringer		119 474	16 035
Sum fordringer		615 013	1 052 946
Betalingsmidler			
Bankinnskudd og kontanter		1 216 355	1 852 504
Sum betalingsmidler		1 216 355	1 852 504
SUM OM LØPSMIDLER		11 068 487	11 866 485
SUM EIENDELER		69 000 161	65 414 559

Pennco Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-EZHQ-FCS91-023CQ-3M5DY



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	1 800 000	1 800 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 506 892	28 071 044
SUM EGENKAPITAL	6	29 306 892	29 871 044
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	2 340 874	2 498 495
Sum avsetning for forpliktelser		2 340 874	2 498 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	34 015 553	30 405 485
Annen langsiktig gjeld		1 099 435	1 046 944
Sum annen langsiktig gjeld		35 114 988	31 452 429
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 089 445	142 475
Betalbar skatt	4	0	210 909
Skyldige offentlige avgifter		112 986	237 556
Annen kortsiktig gjeld	9	1 034 976	1 001 652
Sum kortsiktig gjeld		2 237 406	1 592 591
SUM GJELD		39 693 269	35 543 515
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		69 000 161	65 414 559

Oslo, 28.05.2025

Jan Olimb
Styrets leder

Arild Gulbrandsen
Styremedlem

Org.nr: 986 140 700

Penn.no Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-E2HQ-FCS9I-023CQ-3M5DY



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

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 tjenstepensjon (OTP)

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

NOTE 3 – VARIGE DRIFTSMIDLER

	Tomter	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 489 853	57 064 915	66 554 768
Tilgang	1 000 000	5 078 372	6 078 372
Avgang til anskaffelseskost	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 489 853	62 143 287	72 633 140
Akk avskr 31.12.	0	14 711 466	14 711 466
Bokført verdi pr. 31.12.	10 489 853	47 431 821	57 921 674
Årets avskrivninger		1 694 772	1 694 772
Økonomisk levetid		10-50 år	
Avskrivningsplan		lineær	



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 4 – SKATTEKOSTNAD

Årets skattekostnad består av:	2024	2023
Betalbar skatt 22 %	0	210 909
Endring i utsatt skatt - endring grunnlag	-157 621	-66 085
Forlite avsatt skatt i fjor	0	0
Netto skattekostnad	-157 621	144 824

Utsatt skatt / skattefordel:		
Netto grunnlag	10 640 336	11 356 797
Utsatt skatt 22 %	2 340 874	2 498 495

NOTE 5 – UTBYGGINGSPROSJEKT

Selskapet har prosjektert og lagt ut et nytt utbyggingsprosjekt i Gran, sum prosjektkostnader aktivert er 9 237 TNOK. Pr dags dato er prosjektet trukket fra markedet, da det ikke oppnådde nok salg av leiligheter, men det er jobbet med prosjektet i 2024, og man forventer at det legges ut igjen våren/sommeren 2026. 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. Rammeutlåtelsen er dessuten fornyet 21.3.2024 for 3 år fremover.

NOTE 6 – EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen EK	Sum EK
Egenkapital pr 1.1	1 800 000	28 071 044	29 871 044
Årets resultat	0	-564 151	-564 151
Avsatt utbytte	0	0	0
Egenkapital pr 31.12	1 800 000	27 506 893	29 306 893

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

	2024	2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	22 358 854	20 146 827

Pennneo Dokumentnr: T3195-2UD55-EZHQ-FCS91-023CQ-3M5DY



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende

Gjeld til kredittinstitusjoner	34 015 553	30 405 485
--------------------------------	------------	------------

Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld

Tomter og bygninger	57 921 674	53 358 074
Bolig- og utbyggingsprosjekt	9 237 120	8 961 035

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:

	2024	2023
Kams AS, il gode av dem(inngår i andre fordringer)	20 000	0
Gulbrandsen Holding AS, til gode av dem(inngår i andre fordringer)	20 000	16 035
Gulbrandsen & Olimb AS(inngår i annen langsiktig gjeld)	-1 099 435	-1 046 944
Kundefordring på G&O AS	69 914	121 903
Lev.gjeld til G&O AS	-1 030 249	-53 017

Penneo Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-EZHQ-FCS91-023CQ-3M5DY



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."

Olimb, Jan

Styrets leder

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2100061

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-05-28 06:36:20 UTC



Gulbrandsen, Arild

Styremedlem

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1004966

IP: 195.1.xxx.xxx

2025-05-28 06:50:59 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: T3195-2UD55-E2HQ-FCS9I-023CQ-3M5DY