



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Jan Olimb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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, 11.07.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 55 294 | 14 800 750 |
| Leieinntekt | | 4 479 303 | 4 269 533 |
| Annen driftsinntekt | | 79 493 | 490 347 |
| Sum inntekter | | 4 614 090 | 19 560 630 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 26 400 | 10 943 235 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 5 | 1 250 000 | 1 332 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 087 530 | 2 034 012 |
| Sum kostnader | | 3 363 930 | 14 309 347 |
| Driftsresultat | | 1 250 160 | 5 251 283 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 158 | 2 894 |
| Annen finansinntekt | | | 4 942 |
| Sum finansinntekter | | 9 158 | 7 836 |
| Annen rentekostnad | | 911 703 | 1 196 400 |
| Annen finanskostnad | | | 127 |
| Sum finanskostnader | | 911 703 | 1 196 527 |
| Netto finans | | -902 545 | -1 188 691 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 347 615 | 4 062 592 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 76 541 | 628 136 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 271 074 | 3 434 456 |
| Årsresultat | | 271 074 | 3 434 456 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 271 074 | 3 434 456 |
| Totalresultat | | 271 074 | 3 434 456 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|----------------|------------------|
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 1 200 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | 3 | 271 074 | 2 234 456 |
| Overført fra annen egenkapital | 3 | | |
| Sum overføringer og disponeringer | | 271 074 | 3 434 456 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 5, 7 | 50 597 454 | 51 785 968 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 597 454 | 51 785 968 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i aksjer og andeler | | 10 000 | 10 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 10 000 | 10 000 |
| Sum anleggsmidler | | 50 607 454 | 51 795 968 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Utbyggingsprosjekt | 7, 9 | 8 633 005 | 8 246 297 |
| Sum varer | | 8 633 005 | 8 246 297 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 188 823 | 790 616 |
| Andre fordringer | | 63 348 | 46 520 |
| Sum fordringer | | 252 171 | 837 136 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 4 082 565 | 3 493 006 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 082 565 | 3 493 006 |
| Sum omløpsmidler | | 12 967 742 | 12 576 439 |
| SUM EIENDELER | | 63 575 195 | 64 372 407 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 28 166 660 | 27 895 586 |
| Sum opptjent egenkapital | | 28 166 660 | 27 895 586 |
| Sum egenkapital | 3 | 29 966 660 | 29 695 586 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Sum langsiktig gjeld | | 32 250 283 | 31 517 716 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 372 691 | 113 260 |
| Betalbar skatt | 6 | 187 617 | 1 024 953 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 111 959 | 140 427 |
| Utbytte | | | 1 200 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 685 985 | 680 465 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 358 252 | 3 159 104 |
| Sum gjeld | | 33 608 535 | 34 676 820 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 63 575 195 | 64 372 407 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 482607

Enheten

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

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: Jan Olimb
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2022

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 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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|-------------|------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 55 294 | 14 800 750 |
| Leieinntekt | | 4 479 303 | 4 269 533 |
| Annen driftsinntekt | | 79 493 | 490 347 |
| Sum inntekter | | 4 614 090 | 19 560 630 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | 26 400 | 10 943 235 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 5 | 1 250 000 | 1 332 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 087 530 | 2 034 012 |
| Sum kostnader | | 3 363 930 | 14 309 347 |
| Driftsresultat | | 1 250 160 | 5 251 283 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 9 158 | 2 894 |
| Annen finansinntekt | | | 4 942 |
| Sum finansinntekter | | 9 158 | 7 836 |
| Annen rentekostnad | | 911 703 | 1 196 400 |
| Annen finanskostnad | | | 127 |
| Sum finanskostnader | | 911 703 | 1 196 527 |
| Netto finans | | -902 545 | -1 188 691 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | 76 541 | 628 136 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 271 074 | 3 434 456 |
| Årsresultat | | 271 074 | 3 434 456 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 271 074 | 3 434 456 |
| Totalresultat | | 271 074 | 3 434 456 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Ordinært utbytte | | | 1 200 000 |
| Avsatt til annen egenkapital | 3 | 271 074 | 2 234 456 |
| Overført fra annen egenkapital | 3 | | |



Sum overføringer og
disponeringer

271 074

3 434 456



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 5, 7 50 597 454 51 785 968
Sum varige driftsmidler 50 597 454 51 785 968

Finansielle anleggsmidler

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

Sum anleggsmidler 50 607 454 51 795 968

Omløpsmidler

Varer

Utbyggingsprosjekt 7, 9 8 633 005 8 246 297
Sum varer 8 633 005 8 246 297

Fordringer

Kundefordringer 188 823 790 616
Andre fordringer 63 348 46 520
Sum fordringer 252 171 837 136

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd og kontanter 4 082 565 3 493 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 082 565 3 493 006

Sum omløpsmidler 12 967 742 12 576 439

SUM EIENDELER 63 575 195 64 372 407

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 4 1 800 000 1 800 000
Sum innskutt egenkapital 1 800 000 1 800 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 28 166 660 27 895 586
Sum opptjent egenkapital 28 166 660 27 895 586



| | | | |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | 3 | 29 966 660 | 29 695 586 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 6 | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Sum langsiktig gjeld | | 32 250 283 | 31 517 716 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 372 691 | 113 260 |
| Betalbar skatt | 6 | 187 617 | 1 024 953 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 111 959 | 140 427 |
| Utbytte | | | 1 200 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 685 985 | 680 465 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 358 252 | 3 159 104 |
| Sum gjeld | | 33 608 535 | 34 676 820 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 63 575 195 | 64 372 407 |



Organisasjonsnr: 986 140 700
ARJA EIENDOMSUTVIKLING 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



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 2021, 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 regnskapskikk 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (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. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 880EP-XOMD2-MLS51-51FYK-J2N02-LB3EB



Deloitte.

side 2
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 regnskapet, 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 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, 14. juni 2022
Deloitte AS

Jørund Hasle
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 880EP-XOMD2-MLS51-51FYK-J2N02-LB3EB



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

2022-06-16 14:04:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 880EP-X0MD2-MLS51-5TFYK-J2N0Z-LB3EB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Årsregnskap
2021

Arja Eiendomsutvikling AS

Penneo Dokumentnøkkel: 6U5PT-BMNGY-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY



Arja Eiendomsutvikling AS
RESULTATREGNSKAP FOR 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG KOSTNADER | | | |
| Salgsinntekt | 7 | 55 294 | 14 800 750 |
| Leieinntekt | | 4 479 303 | 4 269 533 |
| Annen driftsinntekt | | 79 493 | 490 347 |
| Sum driftsinntekter | | 4 614 090 | 19 560 630 |
| Varekostnad | 7 | 26 400 | 10 943 235 |
| Avskrivning varige driftsmidler | 5 | 1 250 000 | 1 332 100 |
| Annen driftskostnad | | 2 087 530 | 2 034 012 |
| Sum driftskostnader | | 3 363 930 | 14 309 347 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 250 160 | 5 251 283 |
| Finansinntekt og finanskostnad | | | |
| Renteinntekt | | 9 158 | 2 894 |
| Annen finansinntekt | | 0 | 4 942 |
| Rentekostnad | | -911 703 | -1 196 400 |
| Annen finanskostnad | | 0 | -127 |
| Resultat av finansposter | | -902 545 | -1 188 691 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD | | 347 615 | 4 062 592 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 6 | -76 541 | -628 136 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | 271 074 | 3 434 456 |
| ÅRSRESULTAT | | 271 074 | 3 434 456 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt til annen egenkapital | 3 | 271 074 | 2 234 456 |
| Avsatt til utbytte | | 0 | 1 200 000 |
| SUM OVERFØRINGER | | 271 074 | 3 434 456 |

Penneo Dokumentnøkkel: 6U5PT-BMNGY-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter og bygninger | 5 | 50 597 454 | 51 785 968 |
| Sum varige driftsmidler | | 50 597 454 | 51 785 968 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i aksjer og andeler | | 10 000 | 10 000 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 10 000 | 10 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 50 607 454 | 51 795 968 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Varer | | | |
| Utbyggingsprosjekt | 10 | 8 633 005 | 8 246 297 |
| Sum varer | | 8 633 005 | 8 246 297 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 188 823 | 790 616 |
| Andre fordringer | | 63 348 | 46 520 |
| Sum fordringer | | 252 171 | 837 136 |
| Betalingsmidler | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | 4 082 565 | 3 493 006 |
| Sum betalingsmidler | | 4 082 565 | 3 493 006 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 12 967 742 | 12 576 439 |
| SUM EIENDELER | | 63 575 195 | 64 372 407 |

Penneo Dokumentnøkkel: 6U5PT-BMNGV-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY



Arja Eiendomsutvikling AS
BALANSE PR. 31. DESEMBER 2021

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 4 | 1 800 000 | 1 800 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 28 166 660 | 27 895 586 |
| SUM EGENKAPITAL | 3 | 29 966 660 | 29 695 586 |
| GJELD | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 6 | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 715 370 | 2 826 446 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 8 | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 372 691 | 113 260 |
| Betalbar skatt | 6 | 187 617 | 1 024 953 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 111 959 | 140 427 |
| Utbytte | | 0 | 1 200 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 9 | 685 985 | 680 465 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 358 252 | 3 159 104 |
| SUM GJELD | | 33 608 535 | 34 676 820 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 63 575 195 | 64 372 407 |

Oslo, 27.05.2022

Jan Olimb
Styrets leder

Arild Gulbrandsen
Styremedlem

Org.nr: 986 140 700

Penneo Dokumentnøkkel: 6U5PT-BMNGV-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

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.

Godtgjørelse til revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr 66 622 og honorar for andre tjenester utgjør kr 34 190.

NOTE 3 – EGENKAPITAL

| | Aksjekapital | Annen EK | Sum EK |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr 1.1 | 1 800 000 | 27 895 586 | 29 695 586 |
| Årets resultat | 0 | 271 074 | 271 074 |
| Avsatt utbytte | 0 | 0 | 0 |
| Egenkapital pr 31.12 | 1 800 000 | 28 166 660 | 29 966 660 |



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 4 – ANTALL AKSJER, AKSJEIERE, 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 5 – VARIGE DRIFTSMIDLER

| | Under oppføring | Tomter | Bygninger | Sum |
|---------------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | - | 9 144 158 | 51 447 609 | 60 591 767 |
| Tilgang | 61 486 | 0 | 0 | 61 486 |
| Avgang til anskaffelseskost | - | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 61 486 | 9 144 158 | 51 447 609 | 60 653 253 |
| Akk avskr 31.12. | 0 | 0 | 10 055 799 | 10 055 799 |
| Bokført verdi pr. 31.12. | 61 486 | 9 144 158 | 41 391 810 | 50 597 454 |
| Årets avskrivninger | | | 1 250 000 | 1 250 000 |
| Økonomisk levetid | | | 10-50 år | |
| Avskrivningsplan | | | lineær | |

NOTE 6 – SKATTEKOSTNAD

| Årets skattekostnad består av: | 2021 | 2020 |
|---|---------------|------------------|
| Betalbar skatt 22 % | 187 617 | 1 024 953 |
| Endring i utsatt skatt - endring grunnlag | -111 076 | 2 826 446 |
| Forlite avsatt skatt i fjor | 0 | 1 |
| Netto skattekostnad | 76 541 | 3 851 400 |
| Utsatt skatt / skattefordel: | | |
| Netto grunnlag | 12 342 589 | 12 847 482 |
| Utsatt skatt 22 % | 2 715 370 | 2 826 446 |

Penneo Dokumentnøkkel: 6U5P1-BMNGY-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY



Arja Eiendomsutvikling AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

NOTE 7 – LANGSIKTIG GJELD OG PANTSTILLELSER

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 17 733 502 | 16 310 771 |
| Bokført gjeld som er sikret ved pant og lignende | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 29 534 913 | 28 691 270 |
| Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for gjeld | | |
| Tomter og bygninger | 50 597 454 | 51 785 968 |
| Bolig- og utbyggingsprosjekt | 8 633 005 | 8 246 297 |

NOTE 8 – 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:

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|--------------|
| Kams AS | 0 | 0 |
| Gulbrandsen Holding AS, til gode av dem | 16 035 | 7 485 |
| Gulbrandsen & Olimb AS, gjeld til dem | 0 | 0 |
| Sum gjeld - inngår i annen kortsiktig gjeld | 16 035 | 7 485 |

Gjeld til Gulbrandsen & Olimb AS er renteberegnet med 3,5 %.

| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Kundefordring på G&O AS | 26 043 | - |
|-------------------------|--------|---|

NOTE 9 – UTBYGGINGSPROSJEKT

Selskapet har prosjektert og lagt ut et nytt utbyggingsprosjekt i Gran, sum prosjektkostnader aktivert er 8 633 TNOK. Pr dags dato er prosjektet trukket fra markedet, da det ikke oppnådde nok salg av leiligheter, men det jobbes fortsatt med prosjektet i 2022, og man forventer at det legges ut igjen høsten 2022. 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.



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: 9578-5999-4-2100061

IP: 87.118.xxx.xxx

2022-06-14 12:56:39 UTC



Arild Gulbrandsen

Styremedlem

På vegne av: Arja Eiendomsutvikling AS

Serienummer: 9578-5998-4-1004966

IP: 87.118.xxx.xxx

2022-06-14 13:10:05 UTC



Penneo Dokumentnokket: 6U5P1-BMNGY-ZFSF4-A4ZHE-WQDY4-US6AY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>