



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 498 961  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SENTRUM INVEST AS  
Forretningsadresse: Clarkson Platou Property Mngt. AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Thomas Ødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 27.02.2022



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekter   |      | 14 164 415        | 14 877 938        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>14 164 415</b> | <b>14 877 938</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Styrehonorar  | 2, 3 | 39 935            | 39 935            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 7 511 195         | 7 443 354         |
| Annen driftskostnad                                   | 3    | 1 413 251         | 3 216 866         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>8 964 381</b>  | <b>10 700 155</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>5 200 034</b>  | <b>4 177 783</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 12 463            | 11 279            |
| Annen finansinntekt                                   |      |                   | 43 105            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>12 463</b>     | <b>54 384</b>     |
| Annen rentekostnad                                    | 9    | 4 523 782         | 5 976 188         |
| Annen finanskostnad                                   |      | 100 634           |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>4 624 416</b>  | <b>5 976 188</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-4 611 953</b> | <b>-5 921 804</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      | <b>588 081</b>    | <b>-1 744 021</b> |
| Skattekostnad   | 4    | 1 377 841         | 128 956           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Overført fra Overkurs                                 |      | -4 000 000        | -5 000 000        |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>     | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-----------------|-------------------|
| Ordinært utbytte                         |             | 4 000 000       | 5 000 000         |
| Udekket tap                              |             | -789 760        | -1 872 977        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> | <b>8</b>    | <b>-789 760</b> | <b>-1 872 977</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                            | 4    |                    | 384 162            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      |                    | <b>384 162</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom            | 5, 9 | 176 414 221        | 182 327 074        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>176 414 221</b> | <b>182 327 074</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>176 414 221</b> | <b>182 711 236</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                | 9    | 2 440              | 2 014              |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 10   | 409 500            | 76 454             |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>411 940</b>     | <b>78 468</b>      |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   | 6    | 4 516 954          | 4 093 956          |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>4 516 954</b>   | <b>4 093 956</b>   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>4 928 894</b>   | <b>4 172 424</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                    |
| Aksjekapital                                   | 7    | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                                       |      | 33 847 000         | 37 847 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>34 847 000</b>  | <b>38 847 000</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                    |                    |
| Udekket tap                       |      | 5 999 881          | 5 210 121          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>-5 999 881</b>  | <b>-5 210 121</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | 8    | <b>28 847 119</b>  | <b>33 636 879</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9    | 147 374 994        | 150 732 138        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>147 374 994</b> | <b>150 732 138</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>147 374 994</b> | <b>150 732 138</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |      | 869                | 538                |
| Betalbar skatt                    | 4    | 993 679            | 438 325            |
| Skyldig offentlige avgifter       |      | 287 843            | 114 635            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 10   | 3 838 610          | 1 961 145          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>5 121 001</b>   | <b>2 514 643</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>152 495 995</b> | <b>153 246 781</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 248676

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 498 961  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SENTRUM INVEST AS  
Forretningsadresse: Clarkson Platou Property Mngt. AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Thomas Ødegård  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 01.06.2021



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                               |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>                                      |      |                   |                   |
| Leieinntekter   |      | 14 164 415        | 14 877 938        |
| <b>Sum inntekter</b>                                  |      | <b>14 164 415</b> | <b>14 877 938</b> |
| <b>Kostnader</b>                                      |      |                   |                   |
| Styrehonorar  | 2, 3 | 39 935            | 39 935            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 7 511 195         | 7 443 354         |
| Annen driftskostnad                                   | 3    | 1 413 251         | 3 216 866         |
| <b>Sum kostnader</b>                                  |      | <b>8 964 381</b>  | <b>10 700 155</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>5 200 034</b>  | <b>4 177 783</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 12 463            | 11 279            |
| Annen finansinntekt                                   |      |                   | 43 105            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                            |      | <b>12 463</b>     | <b>54 384</b>     |
| Annen rentekostnad                                    | 9    | 4 523 782         | 5 976 188         |
| Annen finanskostnad                                   |      | 100 634           |                   |
| <b>Sum finanskostnader</b>                            |      | <b>4 624 416</b>  | <b>5 976 188</b>  |
| <b>Netto finans</b>                                   |      | <b>-4 611 953</b> | <b>-5 921 804</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>            |      |                   |                   |
| Skattekostnad   | 4    | 1 377 841         | 128 956           |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>          |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>         |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Totalresultat</b>                                  |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                  |      |                   |                   |
| Overført fra Overkurs                                 |      | -4 000 000        | -5 000 000        |
| Ordinært utbytte                                      |      | 4 000 000         | 5 000 000         |
| Udekket tap   |      | -789 760          | -1 872 977        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>              | 8    | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

|                                   |   |  |                |
|-----------------------------------|---|--|----------------|
| Utsatt skattefordel               | 4 |  | 384 162        |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |   |  | <b>384 162</b> |

##### Varige driftsmidler

|  |      |                    |                    |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Tomter, bygninger o.a.<br>fast eiendom | 5, 9 | 176 414 221        | 182 327 074        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>         |      | <b>176 414 221</b> | <b>182 327 074</b> |

|                          |  |                    |                    |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | <b>176 414 221</b> | <b>182 711 236</b> |
|--------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

|                                 |    |                |               |
|---------------------------------|----|----------------|---------------|
| Kundefordringer                 | 9  | 2 440          | 2 014         |
| Andre kortsiktige<br>fordringer | 10 | 409 500        | 76 454        |
| <b>Sum fordringer</b>           |    | <b>411 940</b> | <b>78 468</b> |

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

|  |   |                  |                  |
|--|---|------------------|------------------|
| Bankinnskudd, kontanter o.<br>l.                   | 6 | 4 516 954        | 4 093 956        |
| <b>Sum bankinnskudd,<br/>kontanter og lignende</b> |   | <b>4 516 954</b> | <b>4 093 956</b> |

|                         |  |                  |                  |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | <b>4 928 894</b> | <b>4 172 424</b> |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

|                      |  |                    |                    |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |
|----------------------|--|--------------------|--------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

|                                 |   |                   |                   |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital                    | 7 | 1 000 000         | 1 000 000         |
| Overkurs                        |   | 33 847 000        | 37 847 000        |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |   | <b>34 847 000</b> | <b>38 847 000</b> |

##### Opptjent egenkapital

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Udekket tap                     |  | 5 999 881         | 5 210 121         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |  | <b>-5 999 881</b> | <b>-5 210 121</b> |

|                        |          |                   |                   |
|------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>Sum egenkapital</b> | <b>8</b> | <b>28 847 119</b> | <b>33 636 879</b> |
|------------------------|----------|-------------------|-------------------|



|                                   |    |                    |                    |
|-----------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| <b>Gjeld</b>                      |    |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |    |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |    |                    |                    |
| Gjeld til                         |    |                    |                    |
| kredittinstitusjoner              | 9  | 147 374 994        | 150 732 138        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |    | <b>147 374 994</b> | <b>150 732 138</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |    | <b>147 374 994</b> | <b>150 732 138</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |    |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |    | 869                | 538                |
| Betalbar skatt                    | 4  | 993 679            | 438 325            |
| Skyldig offentlige avgifter       |    | 287 843            | 114 635            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 10 | 3 838 610          | 1 961 145          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |    | <b>5 121 001</b>   | <b>2 514 643</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |    | <b>152 495 995</b> | <b>153 246 781</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |    | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

7

Antall aksjer og aksjeeiere

| Aksjeklasse     | Ant. aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-----------------|-------------|-----------|---------------|
| Ordinære aksjer | 100000.00   | 10.00     | 1000000.00    |

| Aksjeeiere - fritekst  | Antall   | Eierandel | Aksjeklasse     |
|------------------------|----------|-----------|-----------------|
| BØRVE GAUTE SIMAVIK    | 200.00   | 0.20%     | Ordinære aksjer |
| BØRVE MARTIN           | 1800.00  | 1.80%     | Ordinære aksjer |
| BÅRDSTU LEIF KONRAD    | 1500.00  | 1.50%     | Ordinære aksjer |
| GEAS AS                | 1500.00  | 1.50%     | Ordinære aksjer |
| HØIBRAATEN HANS HENRIK | 5000.00  | 5.00%     | Ordinære aksjer |
| JAN P HARTO AS         | 1500.00  | 1.50%     | Ordinære aksjer |
| KEWA INVEST AS         | 5000.00  | 5.00%     | Ordinære aksjer |
| LJM AS                 | 12500.00 | 12.50%    | Ordinære aksjer |
| MOGER INVEST AS        | 7000.00  | 7.00%     | Ordinære aksjer |
| MOMENTUM INVESTOR AS   | 5000.00  | 5.00%     | Ordinære aksjer |
| NORDPOLEN HOLDING AS   | 5000.00  | 5.00%     | Ordinære aksjer |
| REGOM INVEST AS        | 7000.00  | 7.00%     | Ordinære aksjer |
| WILSKOW HOLDING AS     | 2000.00  | 2.00%     | Ordinære aksjer |
| BWF AS                 | 20000.00 | 20.00%    | Ordinære aksjer |
| BRAA INVEST AS         | 25000.00 | 25.00%    | Ordinære aksjer |

|     |            |               |
|-----|------------|---------------|
| Sum | Sum antall | Sum eierandel |
|     | 100000.00  | 100.00%       |

Note

3

Ytelser til ledende personer



## Ytelser til daglig leder

Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u>             | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Styreleder                        |             |                     | 15000.00             |
| Styremedlemmer                    |             |                     | 20000.00             |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|                                   |             |                     | 35000.00             |

Note

2

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

3

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

| <u>Sikkerhetsstillelse</u> | <u>Daglig leder</u> | <u>Styrets leder</u> | <u>Andre nærstående</u> |
|----------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|
|                            | 0                   | 0                    | 0                       |

Note

7

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Jessheim Sentrum Invest AS

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Jessheim Sentrum Invest AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 789 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: HFQWB-6P6WD-OWHIN-J5E2-Y75HF-CVY01



Revisors beretning 2020 for Jessheim Sentrum Invest AS



#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HFQWB-6P6WD-OWHIN-JSE2-Y75HF-CVY01



# 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."

## Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-04-21 08:30:21Z



Penneo Dokumentnøkkel: HFQWB-6P6WD-OWHIN-JSE2-Y75HF-CVY01

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>



## Jessheim Sentrum Invest AS

### Resultatregnskap

| Driftsinntekter og driftskostnader                    | Note | 2020              | 2019              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Leieinntekter   |      | 14 164 415        | 14 877 938        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                            |      | <b>14 164 415</b> | <b>14 877 938</b> |
| Styrehonorar  | 2, 3 | 39 935            | 39 935            |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 5    | 7 511 195         | 7 443 354         |
| Annen driftskostnad                                   | 3    | 1 413 251         | 3 216 866         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                            |      | <b>8 964 381</b>  | <b>10 700 155</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>5 200 034</b>  | <b>4 177 783</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>             |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                    |      | 12 463            | 11 279            |
| Annen finansinntekt                                   |      | 0                 | 43 105            |
| Annen rentekostnad                                    | 9    | 4 523 782         | 5 976 188         |
| Annen finanskostnad                                   |      | 100 634           | 0                 |
| <b>Resultat av finansposter</b>                       |      | <b>-4 611 953</b> | <b>-5 921 804</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                     |      | <b>588 081</b>    | <b>-1 744 021</b> |
| Skattekostnad   | 4    | 1 377 841         | 128 956           |
| <b>Årsresultat</b>                                    |      | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |
| <b>Overføringer</b>                                   |      |                   |                   |
| Tilleggsutbytte                                       |      | 4 000 000         | 5 000 000         |
| Overført fra Overkurs                                 |      | -4 000 000        | -5 000 000        |
| Overført (til)/fra udekket tap                        |      | -789 760          | -1 872 977        |
| <b>Sum overføringer</b>                               | 8    | <b>-789 760</b>   | <b>-1 872 977</b> |





## Jessheim Sentrum Invest AS

### Balanse

| Eiendeler                           | Note | 2020               | 2019               |
|-------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                    |                    |
| Utsatt skattefordel                 | 4    | 0                  | 384 162            |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>   |      | <b>0</b>           | <b>384 162</b>     |
| <b>Varige driftsmidler</b>          |      |                    |                    |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 5, 9 | 176 414 221        | 182 327 074        |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>      |      | <b>176 414 221</b> | <b>182 327 074</b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            |      | <b>176 414 221</b> | <b>182 711 236</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                   |      |                    |                    |
| Kundefordringer                     | 9    | 2 440              | 2 014              |
| Andre kortsiktige fordringer        | 10   | 409 500            | 76 454             |
| <b>Sum fordringer</b>               |      | <b>411 940</b>     | <b>78 468</b>      |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.        | 6    | 4 516 954          | 4 093 956          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             |      | <b>4 928 894</b>   | <b>4 172 424</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                |      | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |



## Jessheim Sentrum Invest AS

## Balanse

| Egenkapital og gjeld              | Note     | 2020               | 2019               |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |          |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Aksjekapital                      | 7        | 1 000 000          | 1 000 000          |
| Overkurs                          |          | 33 847 000         | 37 847 000         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |          | <b>34 847 000</b>  | <b>38 847 000</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |          |                    |                    |
| Udekket tap                       |          | -5 999 881         | -5 210 121         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |          | <b>-5 999 881</b>  | <b>-5 210 121</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>8</b> | <b>28 847 119</b>  | <b>33 636 879</b>  |
| <b>Gjeld</b>                      |          |                    |                    |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |          |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 9        | 147 374 994        | 150 732 138        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |          | <b>147 374 994</b> | <b>150 732 138</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                   |          | 869                | 538                |
| Betalbar skatt                    | 4        | 993 679            | 438 325            |
| Skyldig offentlige avgifter       |          | 287 843            | 114 635            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 10       | 3 838 610          | 1 961 145          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |          | <b>5 121 001</b>   | <b>2 514 643</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |          | <b>152 495 995</b> | <b>153 246 781</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>   |          | <b>181 343 114</b> | <b>186 883 660</b> |

Oslo 20 / 04 2021  
Styret i Jessheim Sentrum Invest AS

Leif Jørgen Moger  
styreleder

Jan Erik Braathen  
styremedlem

Eiolf Bruun  
styremedlem



## Jessheim Sentrum Invest AS

### Noter 2020

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden. Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den perioden det etter avtalen ikke er belastet leie.

##### *Skatt*

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. Utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller balanseføres ikke etter unntaksregler for små foretak.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



## Jessheim Sentrum Invest AS

### Noter 2020

#### Note 2 Antall ansatte og obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ikke ansatte.

Selskapet har ikke plikt til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 3 Ytelser/godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

|                    | <b>Styret</b> |
|--------------------|---------------|
| Lønn               | 35 000        |
| Arbeidsgiveravgift | 4 935         |
| Annen godtgjørelse | 0             |
| Sum lønnskostnader | <u>39 935</u> |

Det er i 2020 kostnadsført kr 28 388 i ordinært revisjonshonorar, hvorav kr 6 975 vedrørende andre tjenester levert av revisor.

#### Note 4 Skatt

| <b>Årets skattekostnad består av:</b> | <b>2020</b>             | <b>2019</b>           |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Betalbar skatt                        | 993 679                 | 438 325               |
| Endring i utsatt skatt                | 384 162                 | -309 369              |
| <b>Årets skattekostnad</b>            | <u><b>1 377 841</b></u> | <u><b>128 956</b></u> |

| <b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b> | <b>2020</b>             | <b>2019</b>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Resultat før skattekostnad                | 588 081                 | -1 744 021              |
| Permanente forskjeller                    | -5 520                  | 1 550                   |
| Endring i midlertidige forskjeller        | 3 934 163               | 3 734 856               |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>               | <u><b>4 516 724</b></u> | <u><b>1 992 385</b></u> |

| <b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>      | <b>2020</b>              | <b>2019</b>              |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Anleggsmidler                                       | 52 073 647               | 56 007 745               |
| Fordringer  | 211                      | 276                      |
| Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes | -57 754 212              | -57 754 212              |
| <b>Sum</b>  | <u><b>-5 680 354</b></u> | <u><b>-1 746 467</b></u> |

|                                |                          |                        |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>22% utsatt skattefordel</b> | <u><b>-1 249 678</b></u> | <u><b>-384 223</b></u> |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|

Utsatt skattefordel balanseføres ikke ihht unntaksregler for små foretak.

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes er knyttet til merverdier som er anskaffet ved fusjon per 31.08.2017 som er gjennomført med konsernkontinuitet



## Jessheim Sentrum Invest AS

## Noter 2020

## Note 5 Varige driftsmidler

| Varige driftsmidler                 | Tomter            | Bygg               | Tekniske installasjoner | Sum varige driftsmidler |
|-------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Anskaffelseskost pr. 01.01          | 26 243 809        | 151 659 178        | 44 101 703              | 222 004 690             |
| Tilgang kjøpte driftsmidler         | 0                 | 902 517            | 695 824                 | 1 598 341               |
| Avgang solgte driftsmidler          | 0                 | 0                  | 0                       | 0                       |
| Anskaffelseskost pr. 31.12          | 26 243 809        | 152 561 695        | 44 797 527              | 223 603 031             |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | 0                 | -19 229 182        | -27 959 629             | -47 188 811             |
| <b>Balansført verdi 31.12</b>       | <b>26 243 809</b> | <b>133 332 513</b> | <b>16 837 898</b>       | <b>176 414 221</b>      |
| Årets avskrivninger                 | 0                 | 3 048 474          | 4 462 721               | 7 511 195               |
| Forventet økonomisk levetid         |                   | 50 år              | 10 år                   |                         |
| Avskrivningsplan                    | Avskrives ikke    | Lineær             | Lineær                  |                         |

## Note 6 Bankinnskudd

Bankinnskudd, kontanter og lignende omfatter ingen bundne midler.

## Note 7 Antall aksjer, aksjeeiere mv.

| Aksjekapital    | Antall  | Pålydende | Aksjekapital |
|-----------------|---------|-----------|--------------|
| Ordinære aksjer | 100 000 | 10        | 1 000 000    |

Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

| Aksjonærer                  | Rolle       | Aksjer         | Eierandel       |
|-----------------------------|-------------|----------------|-----------------|
| Braa Invest AS              | Styremedlem | 25 000         | 25,00 %         |
| BWF AS                      | Styremedlem | 20 000         | 20,00 %         |
| LJM AS                      | Styreleder  | 12 500         | 12,50 %         |
| Moger Invest AS             |             | 7 000          | 7,00 %          |
| Regom Invest AS             |             | 7 000          | 7,00 %          |
| Hans Henrik Høibråten       |             | 5 000          | 5,00 %          |
| Kewa Invest AS              |             | 5 000          | 5,00 %          |
| Momentum Investor AS        |             | 5 000          | 5,00 %          |
| Norpolen Holding AS         |             | 5 000          | 5,00 %          |
| Andre                       |             | 8 500          | 8,50 %          |
| <b>Totalt antall aksjer</b> |             | <b>100 000</b> | <b>100,00 %</b> |

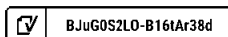
Styret:

Styrets leder, Leif Jørgen Moger, eier indirekte 12,5 % av aksjene i selskapet gjennom LJM AS.

Styremedlem, Jan Erik Braathen(m/fam), eier indirekte 25 % av aksjene i selskapet gjennom Braa invest AS.

Styremedlem, Eiof Bruun (m/fam), eier 10 % av aksjene i selskapet indirekte gjennom BWF AS.

Side 6





## Jessheim Sentrum Invest AS

## Noter 2020

## Note 8 Egenkapital

|                              | Aksjekapital     | Overkurs          | Annen EK          | Sum               |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 01.01        | 1 000 000        | 37 847 000        | -5 210 120        | 33 636 879        |
| Tilleggsutbytte              | 0                | -4 000 000        | 0                 | -4 000 000        |
| Årets resultat               | 0                | 0                 | -789 760          | -789 760          |
| <b>Egenkapital pr. 31.12</b> | <b>1 000 000</b> | <b>33 847 000</b> | <b>-5 999 880</b> | <b>28 847 119</b> |

## Note 9 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapet har ingen gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt. Selskapet har gjeld sikret med pant på kr 147 374 994 per 31.12.20.

## Gjeldende pant:

Sparebanken 1 Oslo og Akershus AS har 1. prioritetspant i selskapets aksjer, kundefordringer, driftstilbehør, samt i selskapet eiendom. Alle pantsatte eiendeler har et pålydende pant på 180 MNOK.

|  | Balanseført-verdi |
|--|-------------------|
| Balanseført verdi av pantsatte eiendeler |                   |
| Kundefordringer                          | 2 440             |
| Eiendom                                  | 176 414 221       |

## Note 10 Andre kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld

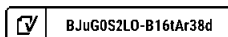
| Andre kortsiktige fordringer            | 2020           | 2019          |
|---|----------------|---------------|
| Andre fordringer - Vaxa                 | 400 000        | 0             |
| Påløpte renter                          | 0              | 70 204        |
| Forskuddsbetalt forsikring              | 9 500          | 6 250         |
| <b>Sum andre kortsiktige fordringer</b> | <b>409 500</b> | <b>76 454</b> |

| Annen kortsiktig gjeld            | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Påløpt arbeidsgiveravgift         | 4 935            | 4 935            |
| Forskudd fra kunder               | 288 781          | 569 537          |
| Periodisering vederlag Rema       | 1 400 000        | 0                |
| Periodisering vederlag Coop       | 1 250 000        | 0                |
| Påløpt rente                      | 859 894          | 1 351 673        |
| Avsatt styrehonorar               | 35 000           | 35 000           |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>3 838 610</b> | <b>1 961 145</b> |

## Note 11 Fortsatt drift

I lys av den seneste tidens hendelser med den pågående covid-19 pandemien, er styret kjent med at det kan påvirke aktiviteten i selskapet. Selskapet har god likviditet og styret vurderer at det ikke foreligger stor risiko for at covid-19 skal medføre vesentlige konsekvenser for selskapet ved avleggelse av årsregnskapet. Styret mener det er forsvarlig å legge fortsatt drift til grunn per 31.12.20.

Side 7





## Verification

|                |  |
|----------------|--|
| Transaction ID | BJuG0S2LO-B16tAr38d  |
| Document       | Jessheim Sentrum Invest AS_årsregnskap 2020_20.04.2021.pdf |
| Pages          | 7  |
| Sent by        | Nils Årbu  |

## Signing parties

|                   |                       |              |               |
|-------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| Leif jørgen Moger | ljmoger@online.no     | Action: Sign | Method: Email |
| Eiof Bruun        | eiof@bruuneiendom.no  | Action: Sign | Method: Email |
| jan Erik Braathen | janerik@braainvest.no | Action: Sign | Method: Email |

## Activity log

E-mail invitation sent to ljmoger@online.no  
2021-04-20 14:53:25 CEST,

E-mail invitation sent to janerik@braainvest.no  
2021-04-20 14:53:25 CEST,

E-mail invitation sent to eiof@bruuneiendom.no  
2021-04-20 14:53:25 CEST,

Clicked invitation link Leif jørgen Moger  
Amazon CloudFront,2021-04-20 14:54:57 CEST,IP: 193.212.203.53

Document signed by Leif jørgen Moger  
2021-04-20 14:58:18 CEST,IP: 193.212.203.53

ljmoger@online.no

Clicked invitation link jan Erik Braathen  
Amazon CloudFront,2021-04-20 15:14:42 CEST,IP: 46.212.230.231

Document signed by jan Erik Braathen  
2021-04-20 15:16:47 CEST,IP: 46.212.230.231

janerik@braainvest.no

Clicked invitation link Eiof Bruun  
Amazon CloudFront,2021-04-20 16:45:36 CEST,IP: 213.52.70.237

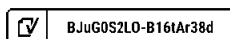
E-mail invitation sent to janerik@braainvest.no  
2021-04-20 16:47:13 CEST,

E-mail invitation sent to ljmoger@online.no  
2021-04-20 16:47:13 CEST,

E-mail invitation sent to eiof@bruuneiendom.no  
2021-04-20 16:47:13 CEST,

Document signed by Eiof Bruun  
2021-04-20 16:47:17 CEST,IP: 213.52.70.237


eiof@bruuneiendom.no





Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.



 BJUGOS2LO-B16tAr38d