



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 993 315
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dampsaga allé 4B
2053 JESSHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Opås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 14.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		286 042 652	134 468 471
Annen driftsinntekt		2 278 850	2 092 945
Sum inntekter		288 321 502	136 561 417
Kostnader			
Varekostnad		249 409 988	89 781 107
Lønnskostnad		2 063 122	1 878 884
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 208 247	619 393
Annen driftskostnad		1 976 914	2 842 328
Sum kostnader		254 658 271	95 121 712
Driftsresultat		33 663 230	41 439 705
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap		1 714 034	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		585 274	544 742
Annen renteinntekt		10 935	16 725
Annen finansinntekt		2 875	4 004
Sum finansinntekter		2 313 118	565 471
Annen rentekostnad		4 541	
Annen finanskostnad		508	86
Sum finanskostnader		5 049	86
Netto finans		2 308 069	565 385
Ordinært resultat før skattekostnad		35 971 300	42 005 090
Skattekostnad på ordinært resultat	1	7 918 008	9 241 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 053 292	32 763 493
Årsresultat		28 053 292	32 763 493
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		21 595 662	29 937 106



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		6 457 630	2 826 387
Sum overføringer og disponeringer		28 053 292	32 763 493



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 252 483	3 926 335
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		3 862 913	3 000 957
Sum varige driftsmidler		13 115 395	6 927 292
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		12 653 356	12 653 356
Lån til foretak i samme konsern		12 500 000	10 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		25 153 356	22 653 356
Sum anleggsmidler		38 268 751	29 580 648
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		76 107 695	122 589 438
Sum varer		76 107 695	122 589 438
Fordringer			
Kundefordringer		267 906 718	29 828 783
Andre fordringer		383 255	68 400
Konsernfordringer		1 714 034	
Sum fordringer		270 004 006	29 897 183
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		8 465 107	28 600 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 465 107	28 600 016
Sum omløpsmidler		354 576 808	181 086 637
SUM EIENDELER		392 845 559	210 667 284



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 064 628	2 064 628
Overkurs		8 999 930	27 664 514
Sum innskutt egenkapital		11 064 558	29 729 142
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		160 093 254	153 635 624
Sum opptjent egenkapital		160 093 254	153 635 624
Sum egenkapital		171 157 812	183 364 766
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		11 863 503	3 945 495
Sum avsetninger for forpliktelser		11 863 503	3 945 495
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		11 863 503	3 945 495
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		201 272 401	
Leverandørgjeld		6 607 056	95 508
Betalbar skatt			20 720 518
Skyldige offentlige avgifter		360 772	364 989
Annen kortsiktig gjeld		1 584 016	2 176 007
Sum kortsiktig gjeld		209 824 245	23 357 023
Sum gjeld		221 687 748	27 302 518
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		392 845 559	210 667 284



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	3	286 042 652	134 468 471
Annen driftsinntekt		5 226 703	4 693 235
Sum inntekter		291 269 355	139 161 706
Kostnader			
Varekostnad	3	249 558 272	89 839 125
Lønnskostnad	6	2 063 122	1 878 884
Avskrivning driftsmidler	2	1 538 126	949 272
Annen driftskostnad	6	2 191 793	2 959 492
Sum kostnader		255 351 313	95 626 773
Driftsresultat		35 918 042	43 534 933
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 940	19 823
Annen finansinntekt		7 136	8 250
Sum finansinntekter	8	20 076	28 073
Annen rentekostnad		4 541	
Annen finanskostnad		508	86
Sum finanskostnader		5 049	86
Netto finans		15 027	27 987
Ordinært resultat før skattekostnad		35 933 069	43 562 920
Skattekost på ordinært resultat	9	7 909 597	9 584 317
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 023 472	33 978 603
Årsresultat		28 023 472	33 978 603
Overf til/fra annen EK			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom		41 120 473	32 023 447
Inventar og kontormaskiner		3 862 913	3 000 957
Sum varige driftsmidler	2	44 983 385	35 024 404
Sum anleggsmidler		44 983 385	35 024 404
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,4	76 107 695	122 589 438
Sum varer		76 107 695	122 589 438
Fordringer			
Kundefordringer		267 907 600	29 828 783
Andre fordringer		397 944	71 662
Sum fordringer	5	268 305 544	29 900 445
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	14	9 099 956	29 189 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 099 956	29 189 027
Sum omløpsmidler		353 513 194	181 678 909
SUM EIENDELER		398 496 580	216 703 313
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
AK (1 032 314 aksjer à kr 2,00)	7	2 064 628	2 064 628
Overkurs		8 999 930	27 664 514



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		11 064 558	29 729 142
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		165 285 749	158 857 939
Udekket tap		0	0
Sum opptjent egenkapital		165 285 749	158 857 938
Sum egenkapital	10	176 350 307	188 587 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9	12 320 674	4 411 078
Sum avsetninger for forpliktelser		12 320 674	4 411 078
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		12 320 674	4 411 078
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	201 272 401	
Leverandørgjeld		6 607 056	95 508
Betalbar skatt	9		21 067 295
Skyldige offentlige avgifter		362 127	366 344
Annen kortsiktig gjeld	11	1 584 016	2 176 007
Sum kortsiktig gjeld		209 825 600	23 705 155
Sum gjeld		222 146 273	28 116 233
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		398 496 580	216 703 313



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jessheim Byutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Jessheim Byutvikling AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 Dokumentnr: L5OWE-NM6Z4-XW05U-VSC4G-SP05U-BE100



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Jessheim Byutvikling AS

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets 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 modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Penneo Dokumentnr: L5OWE-NM6Z4-XW05U-VSC4G-SP05U-BELOC



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Jessheim Byutvikling AS

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.

Oslo, 10. mars 2022
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: L5OWE-NM6Z4-XW05U-V5C4G-SP05U-BE100



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."

Eivind Skaug

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1556321

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-03-11 15:12:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L5OWE-MM6Z4-XW05U-V5C4G-5P05U-BELOC

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>



Konsern Indirekte kontantstrøm JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		35 933	43 563
- Periodens betalte skatt		(21 067)	
+ Ordinære avskrivninger		1 538	949
+/- Endring i varelager		46 481	(48 596)
+/- Endring i kundefordringer		(238 079)	279 214
+/- Endring i leverandørgjeld		6 511	(3 669)
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		200 351	(213 642)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>31 668</u>	<u>57 819</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(11 497)	(3 991)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(11 497)</u>	<u>(3 991)</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Tilbakebetaling egenkapital/utbetaling utbytte		(40 260)	(29 937)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(40 260)</u>	<u>(29 937)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(20 089)	23 891
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		29 189	5 298
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>9 100</u>	<u>29 189</u>



Indirekte kontantstrøm JESSHEIM BYUTVIKLING AS

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		35 971	42 005
- Periodens betalte skatt		(20 721)	0
+ Ordinære avskrivninger		1 208	619
+/- Endring i varelager		46 481	(48 596)
+/- Endring i kundefordringer		(238 078)	279 214
+/- Endring i leverandørgjeld		6 511	(3 609)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		198 649	(212 389)
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>30 021</u>	<u>57 244</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(7 396)	(3 992)
+/- Inn-/utbetalinger langsiktige fordringer		(2 500)	0
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(9 896)</u>	<u>(3 992)</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Tilbakebetaling egenkapital/utbetaling utbytte		(40 260)	(29 937)
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(40 260)</u>	<u>(29 937)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(20 135)	23 315
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		28 600	5 285
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>8 465</u>	<u>28 600</u>



Jessheim Byutvikling AS og Jessheim Byutvikling konsern

NOTER 2021

1. REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Jessheim Byutvikling AS og datterselskapene Jacobsgata 2 AS og Sagabyen Omsorg AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er aksjer i datter inntatt etter oppkjøpsmetoden. Merverdier er i konsernregnskapet henført til respektive eiendeler.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i datterselskaper

Investering i datterselskaper vurderes til kostpris i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Inntektsføring

Salg av tjenester

Salg av tjenester resultatføres i den perioden tjenestene utføres.

Leieinntekter

Inntekter ved utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalens løpetid.

Gevinst ved salg av eiendom

Inntekt ved salg av eiendom resultatføres i den periode risiko og kontroll er overført til kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses opptjent på overtakelsestidspunktet.

Prosjekter

Selskapets virksomhet består i utvikling og oppføring av næringsbygg og boliger. Inntektsføring av disse prosjektene skjer i henhold til løpende avregning når prosjektet tilfredstiller kravene til å klassifiseres som anleggskontrakt. Forøvrig anses utviklingen og oppføringen som egenregi prosjekt og klassifiseres da som varelager. Prosjektene fullføringsgrad beregnes ut fra den faktiske fremdriften på byggarbeidene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger TNOK 15. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.



Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varelageret består av prosjekter i arbeid og ferdig tilvirkede leiligheter. Anskaffelseskost består av utgifter til utforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelen kan realiseres.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktede, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

2. VARIGE DRIFTSMIDLER

JBU

	Datautstyr, innredning og inventar	Bolig	Bygg inkl teknisk anlegg	Sum
Regnskapsåret 2021				
Anskaffelseskost 01.01.21	6 341	3 926		10 267
Tilgang	2 035		5 361	7 396
Avgang (utrangert)	(1 748)			(1 748)
Anskaffelseskost 31.12.21	6 628	3 926	5 361	15 915
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.21	(2 765)	-	(35)	(2 800)
Balanseført verdi 31.12.21	3 863	3 926	5 326	13 115
Årets av- og nedskrivninger	29		1 179	1 208
Avskrivningstid	3 år	Avsk ikke	10-30 år	
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær	

JBU konsern

	Datautstyr, innredning og inventar	Bolig	Bygninger inkl teknisk anlegg	Tomter	Sum
Regnskapsåret 2021					
Anskaffelseskost 01.01.21	6 341	10 647	15 593	10 782	43 363
Tilgang	2 035	4 101	5 361	-	11 497
Avgang	(1 748)			-	(1 748)
Anskaffelseskost 31.12.21	6 628	14 748	20 954	10 782	53 112
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.21	(2 765)	-	(5 364)	-	(8 129)
Balanseført verdi 31.12.21	3 863	14 748	15 590	10 782	44 983
Årets av- og nedskrivninger	29	-	1 509		1 538
Avskrivningstid	3-10 år	Avsk ikke	10-30 år		
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær	Avsk ikke	



3. ANLEGGSKONTRAKTER

Selskapet er i gang med å bygge det tredje byggetrinn i prosjektet Saga Terrasse. 103 leiligheter og et mindre næringsareal vil bli ferdigstilt i løpet av 2022. Byggetrinn 4 er ute for salg og bygging av ytterligere 180 leiligheter vil starte i Q1 2022.

Forskudd fra kunder er i regnskapet ført til reduksjon av opptjent ikke fakturert inntekt.

Prosjekt Saga Terrasse byggetrinn 3	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Opptjent ikke fakturert inntekt (inngår i posten kundefordringer)	292 487	43 448	292 487	43 448
Opptjent, fakturert inntekt (inngår i posten varelager)	0	0	0	0
Påløpte kostnader	258 023	38 786	258 023	1 800
Forskudd fra kunder (inngår i posten kundefordringer)	-24 665	-13 648	-24 665	-13 648

4. VARELAGER

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Aktiverte prosjektkostnader	76 108	122 589	76 108	122 589
Sum varelager	76 108	122 589	76 108	122 589

5. KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer inkl. avsetning for tap	85	28	86	28
Opptjent ikke fakturert prosjektinntekter minus forskudd	267 822	29 800	267 822	29 800
Andre fordringer	383	59	398	72
Fordringer på selskap i samme konsern	1 714	10		
Sum	270 004	29 897	268 306	29 900

Fordringer på selskap i samme konsern

	JBU	
	2021	2020
Langsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS	12 500	10 000
Kortsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS (konsernbidrag)	1 714	11
Sum	14 214	10 011

Lånet mellom Jacobsgata 2 AS og Jessheim Byutvikling AS rentebelastes med en rente tilsvarende 5 % p.a. Lånet har en løpetid på 5 år, og er avdragsfritt i løpetiden.

6. LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE

Det er to personer ansatt i morselskapet pr 31.12.21 og dette er konsernets eneste ansatte. Godtgjørelse til daglig leder utgjør TNOK 2 268 og innbetalt i pensjon utgjør TNOK 65 i 2021.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2021 for konsernet.

Kostnadsført honorar til revisor for JBU i 2021 er TNOK 63 (TNOK 59 i 2020) inkl. mva for ordinære revisjonstjenester. Kostnadsført honorar til revisor for konsernet er TNOK 63 (TNOK 65 i 2020) inkl. mva for ordinære tjenester. Revisor har ikke ytt bistand i 2021 til JBU/konsernet.

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønn	3 636	3 179	3 636	3 179
Arbeidsgiveravgift	535	436	535	436
Andre personalkostnader	133	111	133	111
Aktivert på prosjekt	(2 241)	(1 847)	(2 241)	(1 847)
Sum	2 063	1 879	2 063	1 879



7. AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr. 2.064.628,- fordelt på 1.032.314 aksjer hver pålydende kr. 2,-.

Aksjeeier	Antall	Prosent	Pålydende	Totalt
Ø.M Fjeld Utvikling AS	516 157	50 %	2	1 032
Bane Nor Eiendom AS	516 157	50 %	2	1 032
Sum	1 032 314	100 %		2 065

8. FINANSIELLE POSTER

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Renteinntekter/finansinntekter	599	565	20	28
Mottatt konsernbidrag	1 714	-	-	-
Rentekostnader	(5)	-	(5)	-
Sum finansielle poster	2 308	565	15	28

9. SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt	-	20 721	-	21 067
Endring utsatt skatt	7 918	(11 479)	7 910	(11 483)
Feil tidligere år	-	-	-	-
Før lite avsatt betalbar skatt forrige år	-	-	-	-
Sum skattekostnad	7 918	9 242	7 910	9 584

Beregning av årets skattegrunnlag	2021	2019	2021	2019
Resultat før skattekostnad	35 971	42 005	35 933	43 563
Endring i midlertidige forskjeller	(40 675)	101 002	(40 713)	101 020
Permanente forskjeller	(1 694)	2	20	2
Avgitt/mottatt konsernbidrag	1 714	-	-	-
Benyttet fremførbart underskudd	-	(48 825)	-	(48 825)
Skattegrunnlag	(4 684)	94 184	(4 760)	95 760

Betalbar skatt i balansen 22%	-	20 720	-	21 067
-------------------------------	---	---------------	---	---------------

Midlertidige forskjeller:	2021	2020	2021	2020
Anleggsmidler	117	573	2 195	2 689
Tilvirkningskontrakt	52 316	11 755	52 316	11 755
Gevinst- og tapskonto	175	219	175	219
Omløpsmidler	7 187	7 187	7 187	7 187
Avsetninger	(1 186)	(1 800)	(1 186)	(1 800)
Underskudd til fremføring	(4 684)	-	(4 684)	-
Grunnlag utsatt skatt	53 925	17 934	56 003	20 050

Herav 22%(22 % 01.01.) utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	11 864	3 945	12 321	4 411
---	---------------	--------------	---------------	--------------



10. EGENKAPITAL

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
JBU				
Egenkapital 1. januar 2021	2 065	27 665	153 635	183 364
Årsresultat	-	-	28 053	28 053
Tilbakebetaling av overkurs	-	(18 665)	-	(18 665)
Tilleggsutbytte	-	-	(21 595)	(21 595)
Egenkapital 31. desember 2021	2 065	9 000	160 093	171 158

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
JBU konsern				
Egenkapital 1. januar 2021	2 065	27 665	158 857	188 587
Årsresultat	-	-	28 023	28 023
Tilbakebetaling av overkurs	-	(18 665)	-	(18 665)
Tilleggsutbytte	-	-	(21 595)	(21 595)
Egenkapital 31. desember 2021	2 065	9 000	165 285	176 350

11. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Feriepenger	353	331	353	331
Avsatt reklamasjons og garantiansvar overlevert byggetrinn	1 186	1 800	1 186	1 800
Avsatt revisjonshonorar	45	45	45	45
Sum	1 584	2 176	1 584	2 176

12. INVESTERING I DATTERSELSKAP

	Ansk.- tidspunkt	Kontor adresse	Stemme-/ res. andel	Bokført egenkap.	Årets resultat	Bal.verdi 31. des.
Jacobsgata 2 AS	2009	Jessheim	100	8 513	1 307	12 650
Sagabyen Omsorg AS	2019	Jessheim	100	3	-	3
						12 653

13. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	JBU		JBU konsern	
	2021	2020	2021	2020
Byggelån	201 272	-	201 272	-
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	201 272	-	201 272	-



14. BUNDENE BANKINNSKUDD

Av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.2021 utgjør TNOK 187 bundne skattetrekksmidler.

15. BETINGEDE UTFALL OG TVISTESAKER

Selskapet har ingen betingede utfall eller tvistesaker pr 31.12.21.

16. NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har vært involvert i følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2021	2020
Kjøp av varer og tjenester fra ØM Fjeld AS	191 483	119 460
Kjøp av tjenester fra ØMF Holding AS	375	338
Viderefakturert felleskostnader kontor ØM Fjeld Utvikling AS	90	0
Renteinntekter fra datterselskap Jacobsgata 2 AS	585	545
Fordring på datterselskap Jacobsgata 2 AS	12 500	10 000

17. SEGMENTER

Konsernet driver kun eiendomsrelatert virksomhet i Norge.

18. PANT OG GARANTIER

DNB har pant pålydende TNOK 600 000 i eiendom gnr 135 bnr 36 knyttet til tilgjengelig byggelånsramme på MNOK 300 som pr 31.12.21 er trukket med MNOK 201. Eiendommen befinner seg i Ullensaker kommune.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2021 TNOK 76 107.

Selskapet har en ramme på MNOK 100 i Tryg Garanti som benyttes til å stille §12 og §47 garantier ihht bustadoppføringsloven. Pr 31.12.21 er vel MNOK 80 av rammen benyttet.



**Protokoll ordinær generalforsamling
i
Jessheim Byutvikling AS**

Sted: Dampsaga Allè 4B, Jessheim

Tid: 10. mars 2022

Tilsted var:

Bane Nor Eiendom AS v/Morten Austestad eierandel 50 %

Ø. M. Fjeld Utvikling AS v/Tor Ø. Fjeld jr eierandel 50 %

100% av aksjene var således representert

Sak 1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Det var ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden

Sak 2 Valg av møteleder, referent og personer til å underskrive protokollen

Morten Austestad ble valgt til møteleder og referent.

Til å underskrive protokollen ble Tor Ø. Fjeld sr og Morten Austestad valgt.

Sak 3 Styrets årsberetning

Styrets forslag til årsberetning ble godkjent av generalforsamlingen uten anmerkning.

Sak 4 Regnskap med noter og revisors beretning

Styrets forslag til årsregnskap for 2021 ble godkjent av generalforsamlingen uten anmerkning.

Generalforsamlingen tok revisors beretning til etterretning.

Sak 5 Styrets og revisors godtgjøring

Det utbetales ikke godtgjørelse til styremedlemmene for 2021. Revisor får honorar etter fakturert beløp.

Sak 6 Valg av styre

Følgende nytt styre ble valgt:

Styreleder Tor Ø. Fjeld sr

Nestleder Morten Austestad

Styremedlem Rune Breivik

Styremedlem Tor Ø. Fjeld jr

Varamedlem Kjetil Kronborg

Varamedlem Per Atle Tuft

Sak 7 Eventuelt

Ingen saker under eventuelt.

Jessheim, 10. mars 2022

Morten Austestad

Tor Ø. Fjeld sr



Jessheim Byutvikling konsern

ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art og lokalisering

Konsernet Jessheim Byutvikling består av morselskapet Jessheim Byutvikling AS og de 100% eide døtrene, Jacobsbgata 2 AS og Sagabyen Omsorg AS. Selskapene er lokalisert på Jessheim i Ullensaker kommune. Konsernets hovedvirksomhet består av bolig- og næringsutvikling. Morselskapet er godt i gang med utbyggingen av den nye bydelen, Sagabyen, på Jessheim som vil bestå av 700-800 leiligheter når området er ferdig utbygd.

Fortsatt drift

Konsernet har tilfredsstillende egenkapital og finansiering. I samsvar med regnskapsloven paragraf 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsresultatet

Konsernets driftsinntekter utgjorde TNOK 291 269 i 2021 mot TNOK 139 162 i 2020. Morselskapets driftsinntekter i 2021 utgjorde TNOK 288 322 mot TNOK 136 561 i 2020. Økningen skyldes godt salg på byggetrinn som er under oppføring.

Resultat før skatt for konsernet ble TNOK 35 933 mot TNOK 43 563 i 2020. For morselskapet ble resultat før skatt TNOK 35 971 mot TNOK 42 005 i 2020.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet startet bygging av første byggetrinn i prosjektet Saga Terrasse høsten 2017. 213 leiligheter er ferdigstilt og overlevert. Høsten 2020 startet salg og oppføring av neste byggetrinn som består av 103 leiligheter som skal stå ferdig i andre kvartal 2022. Salg av siste byggetrinn bestående av 180 leiligheter startet opp på slutten av 2021. Byggestart på det siste trinnet vil være i starten av 2022.

Konsernet har så langt ikke vært vesentlig påvirket av den pågående Korona-pandemien men det er knyttet usikkerhet til hvordan utviklingen i boligmarkedet vil bli videre fremover. Selskapets styre og administrasjon følger nøye med på utviklingen og utøver ekstra forsiktighet når beslutninger tas.

Finansiell risiko

Virksomhetens hovedrisiko vedrører markedsutviklingen på nærings- og boligmarked i tilknytning til kollektivknutepunkt. Alle overordnede føringer underbygger fortetting av knutepunktene. Markedet på Øvre Romerike er fortsatt blant de områdene i Norge med god vekst selv om man nå ser at markedet har roet seg noe ned enn tidligere.

Kredittrisikoen er foreløpig liten da morselskapet framstår som attraktivt for finansieringsinstitusjoner. Morselskapet mottar konkurransedyktige vilkår på fremtidige utbygginger og bankene ønsker å være med som aktive rådgivere for fremtidige byggetrinn. Likviditetsrisikoen anses som liten siden infrastrukturen er fullfinansiert.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og ledelse gjennom eierselskapene i Jessheim Byutvikling AS.

Organisasjon og likestilling

I morselskapet er det ansatt to menn. Styret i morselskapet består av fire menn. Konsernet har en policy om at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



Arbeidsmiljø

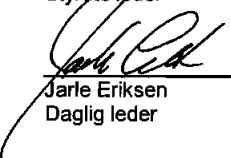
Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Styret og daglig leder mener at arbeidsmiljøet er godt.

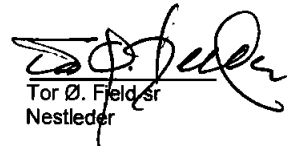
Miljø og samfunnsansvar


Konsernet har fokus på å ivareta sitt samfunnsansvar og sørger for at dette elementet tas i betrakning når valg og beslutninger tas. Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.


Hessheim, 10. mars 2022


Morten Austestad
Styrets leder


Jarle Eriksen
Daglig leder


Tor Ø. Fjeldsr
Nestleder


Tor Ø. Fjeld jr
Styremedlem


Rune Breivik
Styremedlem