



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 127 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa M Røgeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	5, 11	273 067 663	87 371 961
Annen driftsinntekt		2 913 346	3 676 591
Sum inntekter		275 981 009	91 048 552
Kostnader			
Varekostnad		187 301 827	68 157 398
Lønnskostnad	12	8 878 992	7 534 576
Avskrivning	2	2 082 836	2 011 100
Annen driftskostnad	12	3 907 801	8 064 270
Sum kostnader		202 171 456	85 767 344
Driftsresultat		73 809 553	5 281 208
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 848	43 978
Sum finansinntekter		2 848	43 978
Nedskrivning av finansielle eiendeler			150 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		187 933	444 164
Annen finanskostnad		47 207	43 863
Sum finanskostnader		235 140	638 027
Netto finans		-6 919 925	-5 178 425
Ordinært resultat før skattekostnad		66 889 628	102 783
Skattekostnad på ordinært resultat	13	14 723 229	59 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 166 399	43 054
Årsresultat		52 166 399	43 054
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	9	30 000 000	
Overføringer annen egenkapital	9	22 166 399	43 054
Sum overføringer og disponeringer		52 166 399	43 054



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 10	39 176 697	40 657 797
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 10	938 514	843 414
Sum varige driftsmidler		40 115 211	41 501 211
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	6	1 193 512	1 193 512
Sum finansielle anleggsmidler		1 193 512	1 193 512
Sum anleggsmidler		41 308 723	42 694 723
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 10	39 581 220	61 302 511
Fordringer			
Kundefordringer	5	328 633 562	63 732 899
Andre fordringer		217 629	212 637
Sum fordringer		328 851 191	63 945 536
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7	158 575	6 831 129
Sum omløpsmidler		368 590 986	132 079 176
SUM EIENDELER		409 899 709	174 773 899

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	8, 9	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	65 157 140	42 990 741
Sum opptjent egenkapital		65 157 140	42 990 741
Sum egenkapital		69 157 140	46 990 741
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	15 264 668	541 439
Sum avsetninger for forpliktelser		15 264 668	541 439
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	56 402 388	57 164 888
Øvrig langsiktig gjeld	3	81 905	77 995
Sum annen langsiktig gjeld	3	57 066 793	63 137 450
Sum langsiktig gjeld		71 748 961	57 784 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	213 654 980	44 573 837
Leverandørgjeld		5 912 185	9 945 833
Skyldige offentlige avgifter	7	310 533	648 963
Annen kortsiktig gjeld		18 533 410	8 935 636
Sum kortsiktig gjeld		268 411 108	64 104 269
Sum gjeld		340 742 569	127 783 158
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 899 709	174 773 899



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

JARLSØ EIENDOM AS

ORG. NR. 971 127 767

1 VIRKSOMHETENS ART

Selskapets virksomhet drives i Tønsberg kommune, i egne lokaler på øya Jarlsø, og består i å eie, drive utleie og utvikle øya med utbygging og salg av boliger, samt noe areal for næringsvirksomhet av forskjellig slag.

2 RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Utover normal løpende drift har styret arbeidet med ferdigstillelse av byggetrinn 6 (Innseilingen 2) og regulering av fremtidige byggetrinn. Rettssaken mot seks sameiere i Jarlsø Østsiden 1 (Tårnet) har medført ekstraordinære kostnader også i 2020. Dommen fra lagmannsretten ble påanket til høyesterett av sameierne. Dom i høyesterett ble avsagt i mars 4 mars. 2021 hvor sameiernes anke ble forkastet.

Årsregnskapet inneholder følgende hovedtall:

Samlet driftsinntekt	NOK	275 981 009
Driftsresultat før finansielle poster	NOK	73 809 553
Ordinært resultat før skattekostnad	NOK	66 889 628
Årsresultat etter skatt	NOK	52 166 399

Styret har vedtatt forslag om utbetaling av utbytte til aksjonærene med NOK 30 000 0000.

Regnskapet og denne årsberetning gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling.

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter utover utvikling av egen fast eiendom.

3 REDEGJØRELSE FOR SELSKAPETS MARKEDSUTSIKTER OG RISIKO

Samtlige leiligheter i Innseilingen 2 er solgt, og overtakelse gjennomføres i disse dager.

Det er lite resalg av leiligheter på Jarlsø, og det er oppnådd høye priser ved de salgene som har vært.

Vi har over lang tid erfart god etterspørsel etter leiligheter på Jarlsø, og at etterspørselen ikke er så konjunkturømfintlig som i andre leilighetsprosjekter i Tønsbergområdet. Med mindre det skulle skje en brå eller kraftig korreksjon i markedet mener vi markedsutsiktene for salg av leiligheter på Jarlsø vil være bra også i tiden fremover.

Når det gjelder selskapets næringsarealer er det meste leid ut. Flere av leietakerne har størsteparten av kundegrunnet på øya og opplever økt omsetning ved økt utbygging/tilflytting.

Selskapet disponerer egne kontorlokaler og deler av lagerlokalene i forbindelse med rigg- og drift i tilknytning utbyggingsprosjektene på øya.

R



4 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet for året 2020 er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

5 ARBEIDSMILJØ

Selskapet driver sin virksomhet fra egne funksjonelle lokaler på Jarlsø i Tønsberg kommune.

Arbeidsmiljøet er godt, og det er ikke iverksatt særskilte tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapet har 7 ansatte.

Skader og ulykker har ikke inntruffet i 2020, og det har heller ikke vært sykefravær i 2020.

6 LIKESTILLING

Selskapets ansatte består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.

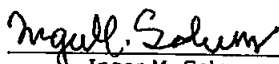
Styret har utfra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

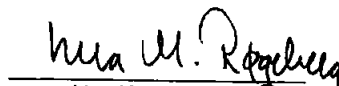
7 YTRE MILJØ


Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø gjennom sin virksomhet, utover det alminnelige utleie og oppføring av bygg fører med seg.

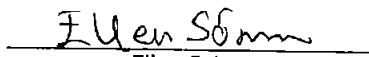
Styret har ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger utover at man følger alminnelige regler om avfallsbehandling i forbindelse med de arbeider som gjennomføres.

Tønsberg, 5. mai 2021


Inger M. Solum
styremedlem


Lisa M. Røgeberg
styremedlem


Robin M. Solum
styremedlem


Ellen Solum
styremedlem


Thomas Lie
styrets leder



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	5, 11	273 067 663	87 371 961
Annen driftsinntekt		2 913 346	3 676 591
Sum driftsinntekter		<u>275 981 009</u>	<u>91 048 552</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		187 301 827	68 157 398
Lønnskostnad	12	8 878 992	7 534 576
Avskrivning	2	2 082 836	2 011 100
Annen driftskostnad	12	3 907 801	8 064 270
Sum driftskostnader		<u>202 171 456</u>	<u>85 767 344</u>
Driftsresultat		<u>73 809 553</u>	<u>5 281 208</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		2 848	43 978
Nedskrivning av finansielle eiendeler		0	150 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		187 933	444 164
Annen rentekostnad		6 687 633	4 584 376
Annen finanskostnad		47 207	43 863
Netto finansposter		<u>-6 919 925</u>	<u>-5 178 425</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>66 889 628</u>	<u>102 783</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	<u>14 723 229</u>	<u>59 729</u>
Årsresultat		<u>52 166 399</u>	<u>43 054</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	9	30 000 000	0
Overføringer annen egenkapital	9	<u>22 166 399</u>	<u>43 054</u>
Sum disponert		<u>52 166 399</u>	<u>43 054</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 10	39 176 697	40 657 797
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2, 10	938 514	843 414
Sum varige driftsmidler		<u>40 115 211</u>	<u>41 501 211</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Andre fordringer	6	<u>1 193 512</u>	<u>1 193 512</u>
Sum anleggsmidler		<u>41 308 723</u>	<u>42 694 723</u>
Omløpsmidler			
Varer	4, 10	<u>39 581 220</u>	<u>61 302 511</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	328 633 562	63 732 899
Andre fordringer		217 629	212 637
Sum fordringer		<u>328 851 191</u>	<u>63 945 536</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7	<u>158 575</u>	<u>6 831 129</u>
Sum omløpsmidler		<u>368 590 986</u>	<u>132 079 176</u>
Sum eiendeler		<u>409 899 709</u>	<u>174 773 899</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	4 000 000	4 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	65 157 140	42 990 741
Sum egenkapital		69 157 140	46 990 741
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	13	15 264 668	541 439
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	56 402 388	57 164 888
Gjeld til selskap i samme konsern	3	582 500	5 894 567
Øvrig langsiktig gjeld	3	81 905	77 995
Sum annen langsiktig gjeld		57 066 793	63 137 450
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	213 654 980	44 573 837
Leverandørgjeld		5 912 185	9 945 833
Skyldige offentlige avgifter	7	310 533	648 963
Utbytte		30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		18 533 410	8 935 636
Sum kortsiktig gjeld		268 411 108	64 104 269
Sum gjeld		340 742 569	127 783 158
Sum egenkapital og gjeld		409 899 709	174 773 899

Thomas Lie
StyrelederLisa M. Røgeberg
Styremedlem/daglig leder

Jarlsø, 5. mai 2021

Robin Solum
StyremedlemEllen Solum
StyremedlemInger Solum
Styremedlem



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		66 889 628	102 783
Ordinære avskrivninger		2 082 836	2 011 100
Nedskrivning av verdipapirer		0	150 000
Endring i varelager		21 721 290	3 367 178
Endring i kundefordringer		-264 900 664	133 370 423
Endring i leverandørgjeld		-4 033 648	5 337 759
Endring i andre tidsavgrensingsposter		9 254 353	-5 685 644
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-168 986 205</u>	<u>138 653 599</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-696 836	0
Utbetaling/endring i langsiktige fordringer		0	-34 792
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-696 836</u>	<u>-34 792</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-6 070 657	-24 628 929
Netto endring i byggelån/kassekreditt		169 081 143	-107 312 929
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>163 010 486</u>	<u>-131 941 858</u>
Netto endring i likvider i året		-6 672 555	6 676 949
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		6 831 130	154 180
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>158 575</u>	<u>6 831 129</u>

Ubenyttet kredittramme 2020: 40.345.020

Ubenyttet kredittramme 2019: 196.926.163



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Inntektsføring/beholdningsføring

Byggeprosjekter behandles som egenregi-prosjekter hvor inntektsføringen skjer fra tidspunktet for signering av salgskontrakter. Solgte enheter regnskapsføres deretter som anleggskontrakt med inntektsføring av fortjeneste etter løpende avregnings metode. Inntektsføring starter først når det er sikkert at et prosjekt vil bli gjennomført, dvs når minst 50% er solgt og det foreligger tilsagn om finansiering. Forventede tapsprosjekter resultatføres i sin helhet. Påløpt prosjektkostnader for ikke-solgte enheter regnskapsføres som varebeholdning.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Langsiktige plasseringer

Langsiktige aksjer er vurdert etter kostmetoden. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varebeholdninger

Varelageret består av nedlagte kostnader for oppføring av boliger i egenregi. I tillegg består beholdningen av gjenværende andel av nedlagte felles infrastruktur- og tomtekostnader som fordeles på alle boligene som det er gitt rammetillatelse til å bygge på Jarlsø. Beholdningen består også av gjenværende usolgte boliger fra tidligere byggeprosjekter samt usolgte sjøboder, båtplasser og ekstra parkeringsplasser verdsatt til kostpriser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlenes kostpris og avskrives i takt med driftsmidlene. Dersom gjenvinnbart beløp er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årlige premiebeløp kostnadsføres løpnende.

Skatter

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk.

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Faste anlegg	Utleiebygg/ andre bygg	Maskiner, inventar mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 189 797	6 764 195	45 771 513	3 032 899	62 758 404
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	490 012	206 824	696 836
Avgang solgte/utrangerte driftsmidler	0	0	0	-1 248 348	-1 248 348
Anskaffelseskost 31.12.	7 189 797	6 764 195	46 261 525	1 991 375	62 206 892
Akk.avskrivning 31.12.	0	-4 341 895	-16 696 926	-1 052 860	-22 091 681
Balanseført pr. 31.12.	7 189 797	2 422 300	29 564 599	938 515	40 115 211
Årets avskrivninger	0	463 900	1 507 212	111 724	2 082 836
Økonomisk levetid		10-20 år	25-50 år	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	
Avskrivningssatser		5-10%	2-4%	10-33%	

Note 3 - Mellomværende konsernselskaper og tilknyttede selskaper

	2020	2019
Langsiktig gjeld til Tore W. Solum Holding AS	582 500	5 894 567
Langsiktig gjeld til Lisa M. Røgeberg Holding AS	81 905	77 995
Sum	664 405	5 972 562

Den langsiktige gjelden til Tore W. Solum Holding AS og Lisa M. Røgeberg Holding AS løper på ubestemt tid. Begge lånene renteberegnes.



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Varelager

	2020	2019
Usolgte ferdig oppførte boliger mv	4 112 840	9 591 809
Boliger under oppføring	233 095 800	59 389 055
Avregnet andel av beregnet kostpris på solgte boliger	-225 628 000	-45 019 000
Gjenværende andel av infrastruktur	28 000 581	37 340 647
Sum varelager	<u>39 581 221</u>	<u>61 302 511</u>

Note 5 - Kundefordringer/tilvirkningskontrakt

	2020	2019
Årets kostaterte tap på fordringer	46 485	37 846
Netto tap på fordringer	<u>46 485</u>	<u>37 846</u>

Kundefordringene består av følgende:

	2020	2019
Opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt	328 396 000	63 394 000
Kundefordringer	237 562	338 899
Netto balanseførte kundefordringer	<u>328 633 562</u>	<u>63 732 899</u>

Anleggskontrakter

	2020	2019
Utført produksjon på anleggskontrakter	265 002 000	78 360 000
Påløpt kontraktskostnad	-180 609 000	-59 985 000
Estimert kontraktsfortjeneste	<u>84 393 000</u>	<u>18 375 000</u>

Anleggskontrakter inntektsføres i takt med fullføringsgraden. Beregning av fullføringsgrad skjer på grunnlag av faktisk påløpt prosjektkostnad i forhold til totalt estimert prosjektkostnad.

Note 6 - Andre fordringer

	2020	2019
Langsiktig lån til ansatte	1 193 512	1 193 512

Lån til ansatt skal gjøres opp i 2021.

Note 7 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekkmidler utgjør	158 575



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 000	100	4 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tore W. Solum Holding AS	28 012	70,03 %	70,03 %
Lisa M. Røgeberg Holding AS	4 528	11,32 %	11,32 %
Ellen Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Robin Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Christian Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Mariann Solum Aas Haug	1 865	4,66 %	4,66 %
Sum	40 000	100,00 %	100,00 %

Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 000 000	42 990 741	46 990 741
Årsresultat	0	52 166 399	52 166 399
Avsatt utbytte	0	-30 000 000	-30 000 000
Egenkapital 31.12.	4 000 000	65 157 140	69 157 140

Note 10 - Pant og garantier

Pantsikret gjeld

	2020	2019
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner	56 402 388	57 164 888
Byggelån og driftskreditt (Kredittramme kr 241,5 mill)	213 654 980	44 573 837
Sum pantsikret gjeld	270 057 368	101 738 725

Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:

	2020	2019
Tomteareal	7 189 797	7 189 797
Faste anlegg	2 422 300	2 886 200
Utleiebygg/andre bygg	29 564 599	30 990 113
Inventar og utstyr	530 200	435 100
Varebeholdning	39 581 220	61 302 511
Sum	79 288 116	102 803 721



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Den langsiktige gjelden til kreditinstitusjoener betales ned med en fast andel av oppgjøret for hver solgte bolig i de gjenværende byggeprosjektene. Av gjelden er det beregnet at ca. kr. 33 mill vil bli betalt mer enn 5 år etter utløpet av balansedagen.

Note 11 - Salgsinntekter

All salgsinntekt og annen driftsinntekt kommer fra virksomhet i Norge. Det alt vesentligste av salgsinntektene skriver seg fra salg av boliger, mens andre inntekter i hovedsak er inntekter fra utleie av næringseiendom.

Note 12 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	7 667 299	6 464 765
Arbeidsgiveravgift	1 069 073	927 033
Pensjonskostnader	88 435	86 080
Andre ytelser	54 185	56 698
Sum	<u>8 878 992</u>	<u>7 534 576</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk	6	6
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 640 640	120 000
Annen godtgjørelse	4 392	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Daglig leder har ikke avtale med selskapet om ytelser ut over ordinære lønnskostnader som nevnt ovenfor, med unntak av en beskjedne bonusordning, verken i arbeidsforhold eller ved opphør av dette.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2020
Revisjon	96 000
Bistand med utarbeidelse av årsavslutning og periodeoppgjør	43 900
Annen bistand	34 175
Sum	<u>174 075</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2020

Note 13 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2020	2019
Endring utsatt skatt	14 723 229	59 729
Årets totale skattekostnad	14 723 229	59 729

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	66 889 628	102 783
Permanente forskjeller	34 142	18 712
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	0	150 000
Endring i midlertidige forskjeller	-87 430 036	29 117 375
Alminnelig inntekt	-20 506 266	29 388 870
Anvendt fremførbart underskudd	0	-29 388 870
Årets skattegrunnlag	-20 506 266	0

Oversikt over midlertidige forskjeller

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	4 484 787	4 878 802
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	102 768 000	18 375 000
Gevinst- og tapskonto	485 815	607 269
Regnskapsmessige avsetninger	-1 000 000	-4 552 505
Sum	106 738 602	19 308 566
Akkumulert fremførbart underskudd	-36 686 082	-16 179 816
Avskåret rentefradrag til fremføring	-667 664	-667 664
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	69 384 856	2 461 086
Utsatt skatt/Utsatt skattefordel (22%)	15 264 668	541 439

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	394 015	257 224
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	-84 393 000	27 982 000
Gevinst- og tapskonto	121 454	151 817
Andre avsetninger for forpliktelser	-3 552 505	726 334
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-87 430 036	29 117 375



Til generalforsamlingen i Jarlsø Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jarlsø Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 52.166.399. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap samt oppstilling over endringer i egenkapital 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 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 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



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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.

En videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter i forbindelse med revisjonen av regnskapet finnes på nettstedet <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>. Denne beskrivelsen er en del av vår revisjonsberetning.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift samt forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Tønsberg, 05. mai 2021

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Nils Petter Håkedal
Statsautorisert revisor