



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	15.02.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 21.02.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	382 870 000	332 096 000
Annen driftsinntekt		4 914 000	2 631 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>387 784 000</b>	<b>334 727 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	349 863 000	282 148 000
Lønnskostnad	2	4 100 000	2 655 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	790 000	817 000
Annen driftskostnad	2	2 286 000	2 193 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>357 038 000</b>	<b>287 814 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 746 000</b>	<b>46 914 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 455 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 219 000	947 000
Annen renteinntekt		240 000	124 000
Annen finansinntekt		98 000	10 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 013 000</b>	<b>1 082 000</b>
Annen rentekostnad		144 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 000</b>	
<b>Netto finans</b>	4	<b>2 869 000</b>	<b>1 082 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 615 000</b>	<b>47 995 000</b>
Skattekostnad på resultat	5	7 433 000	10 575 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 182 000	37 420 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	5		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 716 000	10 604 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 585 000	3 157 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>9 302 000</b>	<b>13 761 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	22 803 000	12 653 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8	21 080 000	22 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 883 000</b>	<b>34 653 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 185 000</b>	<b>48 415 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	1, 7	<b>22 250 000</b>	<b>71 413 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		562 538 000	188 225 000
Andre kortsiktige fordringer		846 000	741 000
Konsernfordringer		1 455 000	
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>564 839 000</b>	<b>188 966 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 041 000	5 363 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 041 000</b>	<b>5 363 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>592 130 000</b>	<b>265 742 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 315 000</b>	<b>314 157 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065 000</b>	<b>11 065 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		183 435 000	157 253 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>183 435 000</b>	<b>157 253 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>	11	<b>194 499 000</b>	<b>168 317 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	17 912 000	10 479 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 912 000</b>	<b>10 479 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 912 000</b>	<b>10 479 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	410 288 000	119 781 000
Leverandørgjeld		36 000	1 526 000
Betalbar skatt	5		11 960 000
Skyldig offentlige avgifter		188 000	320 000
Annen kortsiktig gjeld	13	22 392 000	1 775 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 903 000</b>	<b>135 360 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 816 000</b>	<b>145 840 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 315 000</b>	<b>314 157 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	382 870 000	332 096 000
Annen driftsinntekt		8 535 000	6 013 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>391 406 000</b>	<b>338 109 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	350 116 000	282 386 000
Lønnskostnad	2	4 100 000	2 655 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 120 000	1 147 000
Annen driftskostnad	2	2 933 000	2 549 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>358 268 000</b>	<b>288 737 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 138 000</b>	<b>49 372 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		320 000	141 000
Annen finansinntekt		101 000	14 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>421 000</b>	<b>155 000</b>
Annen rentekostnad		148 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>148 000</b>	
<b>Netto finans</b>	4	<b>273 000</b>	<b>155 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 411 000</b>	<b>49 527 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 389 000	10 912 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		26 022 000	38 615 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		55 257 000	52 259 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 585 000	3 157 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>58 842 000</b>	<b>55 417 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 842 000</b>	<b>55 417 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	7	<b>22 250 000</b>	<b>71 413 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		562 538 000	188 225 000
Andre kortsiktige fordringer		860 000	776 000
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>563 397 000</b>	<b>189 001 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 496 000	5 515 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 496 000</b>	<b>5 515 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>593 144 000</b>	<b>265 929 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>651 986 000</b>	<b>321 345 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065 000</b>	<b>11 065 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		189 662 000	163 641 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	11	<b>189 662 000</b>	<b>163 641 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 727 000</b>	<b>174 705 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	18 286 000	10 924 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>18 286 000</b>	<b>10 924 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 286 000</b>	<b>10 924 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	410 288 000	119 781 000
Leverandørgjeld		93 000	1 532 000
Betalbar skatt	5		12 309 000
Skyldig offentlige avgifter		191 000	320 000
Annen kortsiktig gjeld	13	22 402 000	1 775 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 973 000</b>	<b>135 716 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>451 259 000</b>	<b>146 640 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>651 986 000</b>	<b>321 345 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 308333

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: 15.02.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 19.02.2024



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	382 870 000	332 096 000
Annen driftsinntekt		4 914 000	2 631 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>387 784 000</b>	<b>334 727 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	349 863 000	282 148 000
Lønnskostnad	2	4 100 000	2 655 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	790 000	817 000
Annen driftskostnad	2	2 286 000	2 193 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>357 038 000</b>	<b>287 814 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 746 000</b>	<b>46 914 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 455 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 219 000	947 000
Annen renteinntekt		240 000	124 000
Annen finansinntekt		98 000	10 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 013 000</b>	<b>1 082 000</b>
Annen rentekostnad		144 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>144 000</b>	
<b>Netto finans</b>	<b>4</b>	<b>2 869 000</b>	<b>1 082 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad</b>		<b>33 615 000</b>	<b>47 995 000</b>
Skattekostnad på resultat	5	7 433 000	10 575 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 182 000</b>	<b>37 420 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 182 000	37 420 000



Sum overføringer og  
disponeringer

26 182 000

37 420 000



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022		
<b>BALANSE - EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	5				
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				5 716 000	10 604 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr				3 585 000	3 157 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	3	<b>9 302 000</b>	<b>13 761 000</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investering i datterselskap				6 22 803 000	12 653 000
Investering i annet foretak i samme konsern				6	
Lån til foretak i samme konsern				8 21 080 000	22 000 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 883 000</b>	<b>34 653 000</b>		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 185 000</b>	<b>48 415 000</b>		
<b>Omløpsmidler</b>					
<b>Varer</b>					
Sum varer	1, 7	22 250 000	71 413 000		
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer				562 538 000	188 225 000
Andre kortsiktige fordringer				846 000	741 000
Konsernfordringer				1 455 000	
<b>Sum fordringer</b>	8	<b>564 839 000</b>	<b>188 966 000</b>		
<b>Investeringer</b>					
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern				6	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>					
Bankinnskudd, kontanter o. l.				9 5 041 000	5 363 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 041 000</b>	<b>5 363 000</b>		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>592 130 000</b>	<b>265 742 000</b>		
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>645 315 000</b>	<b>314 157 000</b>		



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065 000</b>	<b>11 065 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		183 435 000	157 253 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>183 435 000</b>	<b>157 253 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>194 499 000</b>	<b>168 317 000</b>
------------------------	-----------	--------------------	--------------------

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	17 912 000	10 479 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>17 912 000</b>	<b>10 479 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 912 000</b>	<b>10 479 000</b>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Kortsiktig gjeld

##### Gjeld til

kredittinstitusjoner	12	410 288 000	119 781 000
Leverandørgjeld		36 000	1 526 000
Betalbar skatt	5		11 960 000
Skyldig offentlige avgifter		188 000	320 000
Annen kortsiktig gjeld	13	22 392 000	1 775 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 903 000</b>	<b>135 360 000</b>

<b>Sum gjeld</b>		<b>450 816 000</b>	<b>145 840 000</b>
------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>645 315 000</b>	<b>314 157 000</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	382 870 000	332 096 000
Annen driftsinntekt		8 535 000	6 013 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>391 406 000</b>	<b>338 109 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	1	350 116 000	282 386 000
Lønnskostnad	2	4 100 000	2 655 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 120 000	1 147 000
Annen driftskostnad	2	2 933 000	2 549 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>358 268 000</b>	<b>288 737 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 138 000</b>	<b>49 372 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		320 000	141 000
Annen finansinntekt		101 000	14 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>421 000</b>	<b>155 000</b>
Annen rentekostnad		148 000	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>148 000</b>	
<b>Netto finans</b>	4	<b>273 000</b>	<b>155 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 389 000	10 912 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 022 000	38 615 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>26 022 000</b>	<b>38 615 000</b>



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

## KONSERNBALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2023** **2022**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		55 257 000	52 259 000
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		3 585 000	3 157 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>58 842 000</b>	<b>55 417 000</b>

#### Finansielle anleggsmidler Investering i datterselskap 6

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 842 000</b>	<b>55 417 000</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

Sum varer	7	22 250 000	71 413 000
-----------	---	------------	------------

#### Fordringer

Kundefordringer		562 538 000	188 225 000
Andre kortsiktige fordringer		860 000	776 000
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>563 397 000</b>	<b>189 001 000</b>

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	7 496 000	5 515 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>7 496 000</b>	<b>5 515 000</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>593 144 000</b>	<b>265 929 000</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>651 986 000</b>	<b>321 345 000</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065 000</b>	<b>11 065 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		189 662 000	163 641 000
-------------------	--	-------------	-------------



Sum opptjent egenkapital	11	189 662 000	163 641 000
Sum egenkapital		200 727 000	174 705 000
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	5	18 286 000	10 924 000
Sum avsetninger for forpliktelses		18 286 000	10 924 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		18 286 000	10 924 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	12	410 288 000	119 781 000
Leverandørgjeld		93 000	1 532 000
Betalbar skatt	5		12 309 000
Skyldig offentlige avgifter		191 000	320 000
Annen kortsiktig gjeld	13	22 402 000	1 775 000
Sum kortsiktig gjeld		432 973 000	135 716 000
Sum gjeld		451 259 000	146 640 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>651 986 000</b>	<b>321 345 000</b>



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Organisasjonsnr: 916 993 315  
JESSHEIM BYUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



## Jessheim Byutvikling AS og Jessheim Byutvikling konsern

### NOTER 2023

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Jessheim Byutvikling AS og datterselskapene Jacobsgata 2 AS, Ånes Brygge 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.

#### Anleggskontrakter

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. For øvrig anses utviklingen og oppføringen som egenregi prosjekt og klassifiseres da som varelager. Prosjektens fullføringsgrad beregnes ut fra den faktiske fremdriften på byggearbeidene.



## **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 ferdigstilling 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 kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



## 1. ANLEGGSKONTRAKTER

Alle tall i tusen

Bygging av det siste byggetrinn i prosjektet Saga Terrasse med 180 leiligheter startet i januar 2023. Salgsgraden på prosjektet er god (89%) og prosjektet er i rute i forhold til fremdriftsplan. Forskudd fra kunder er i regnskapet ført til reduksjon av oppjent ikke fakturert inntekt.

Prosjekt Saga Terrasse byggetrinn 3	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Oppjent ikke fakturert inntekt (inngår i posten kundefordringer)	589 347	213 661	589 347	213 661
Påløpte kostnader	529 879	185 501	529 879	185 501
Forskudd fra kunder(inngår i posten kundefordringer)	-26 857	-25 482	-26 857	-25 482

## 2. LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE OG REVISOR

Det er to personer ansatt i morselskapet pr 31.12.23 og dette er konsernets eneste ansatte. Utbetalt godtgjørelse til daglig leder utgjør TNOK 2 401 og innbetalt i pensjon utgjør TNOK 74 i 2023. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2023 for konsernet.

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	22 227	3 715	22 227	3 715
Arbeidsgiveravgift	4 199	546	4 199	546
Andre personalkostnader	153	147	153	147
Aktivert på prosjekt	(22 479)	(1 753)	(22 479)	(1 753)
<b>Sum</b>	<b>4 100</b>	<b>2 655</b>	<b>4 100</b>	<b>2 655</b>

### Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for JBU i 2023 er TNOK 91 (TNOK 74 i 2022) inkl. mva for ordinære revisjonstjenester. Kostnadsført honorar til revisor for konsernet er TNOK 104 (TNOK 80 i 2022) inkl. mva for ordinære tjenester. Revisor har ikke ytt bistand i 2023 til JBU/konsernet.

## 3. VARIGE DRIFTSMIDLER

### JBU

Beskrivelse	Datautstyr, innredning og inventar		Bolig	Bygg inkl teknisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	6 628	3 926		6 824	17 378
Tilgang	2 829			161	2 990
Avgang	(1 975)			(5 114)	(7 089)
Anskaffelseskost 31.12.23	7 482	3 926		1 871	13 279
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.23	(3 897)	-		(81)	(3 978)
<b>Balanseført verdi 31.12.23</b>	<b>3 585</b>	<b>3 926</b>		<b>1 790</b>	<b>9 302</b>
Årets av- og nedskrivninger	741			49	790
Avskrivningstid	3-10 år		Avsk ikke	10-30 år	
Avskrivningsmetode	Lineær			Lineær	

### JBU konsern

Beskrivelse	Datautstyr, innredning og inventar		Bolig	Bygninger inkl teknisk anlegg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.23	6 628	24 865		22 417	10 782	64 692
Tilgang	2 829	-		161	-	2 990
Avgang	(1 975)	-		(5 114)	-	(7 089)
Anskaffelseskost 31.12.23	7 482	24 865		17 464	10 782	60 593
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.23	(3 897)	-		(6 069)	-	(9 966)
<b>Balanseført verdi 31.12.22</b>	<b>3 585</b>	<b>24 865</b>		<b>11 395</b>	<b>10 782</b>	<b>50 627</b>
Årets av- og nedskrivninger	741	-		379		1 120
Avskrivningstid	3-10 år		Avsk ikke	10-30 år	Avsk ikke	
Avskrivningsmetode	Lineær			Lineær		



## 4. FINANSIELLE POSTER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Renteinntekter/finansinntekter	1 557	1 082	421	155
Mottatt konsernbidrag	1 455	-	-	-
Rentekostnader	(143)	-	(148)	-
<b>Sum finansielle poster</b>	<b>2 869</b>	<b>1 082</b>	<b>273</b>	<b>155</b>

## 5. SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	11 960	-	12 309
Endring utsatt skatt	(7 433)	(1 385)	(7 339)	(1 397)
Feil tidligere år	-	-	-	-
For lite avsatt betalbar skatt forrige år	-	-	-	-
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>(7 433)</b>	<b>10 575</b>	<b>(7 339)</b>	<b>10 912</b>

Beregning av årets skattegrunnlag	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	33 615	47 995	33 411	49 527
Endring i midlertidige forskjeller	(54 438)	6 293	(54 366)	6 349
Permanente forskjeller	171	74	171	74
Avgitt/mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Benyttet fremførbart underskudd	-	-	-	-
<b>Skattegrunnlag</b>	<b>(20 652)</b>	<b>54 362</b>	<b>(20 784)</b>	<b>55 950</b>
<b>Betalbar skatt i balansen 22%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Midlertidige forskjeller:	2023	2022	2023	2022
Anleggsmidler	1 056	(52)	3 005	1 970
Tilvirkningskontrakt	94 203	44 533	94 203	44 533
Gevinst- og tapskonto	1 533	140	1 533	140
Omløpsmidler	5 379	4 379	5 379	4 379
Avsetninger	(100)	(1 368)	(100)	(1 368)
Underskudd til fremføring	(20 652)	-	(20 901)	-
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>81 419</b>	<b>47 632</b>	<b>83 119</b>	<b>49 654</b>
<b>Herav 22 % (22 % 01.01.) utsatt skatt (+) / skattefordel (-)</b>	<b>17 912</b>	<b>10 479</b>	<b>18 286</b>	<b>10 924</b>

## 6. INVESTERING I DATTERSELSKAP

Datterselskap	Anskaffelses tidspunkt	Kontoradresse	Stemme - og eierandel	Bokført egenkapital	Årets resultat	Balansført verdi 31.12.
Jacobsgata 2 AS	2009	Jessheim	100	9 648	1 074	12 650
Sagabyen Omsorg AS	2019	Jessheim	100	3	-	3
Åmes Brygge AS	2023	Jessheim	100	6 856	(99)	10 150
						<b>22 803</b>

## 7. VARELAGER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Aktiverte prosjektkostnader	22 250	71 413	30 465	71 413
<b>Sum varelager</b>	<b>22 250</b>	<b>71 413</b>	<b>30 465</b>	<b>71 413</b>



## 8. KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Kundefordringer inkl. avsetning for tap	48	46	48	86
Opptjent ikke fakturert prosjektinntekter minus forskudd	562 490	188 179	562 490	188 179
Andre fordringer	846	741	860	756
Fordringer på selskap i samme konsern	1 455	-		
<b>Sum</b>	<b>564 839</b>	<b>188 966</b>	<b>563 397</b>	<b>189 021</b>

Fordringer på selskap i samme konsern	JBU	
	2023	2022
Langsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS	21 080	22 000
Kortsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS (konsernbidrag)	1 455	
<b>Sum</b>	<b>22 535</b>	<b>22 000</b>

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.

## 9. BUNDENE BANKINNSKUDD

Av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.2023 utgjør TNOK 0 bundne skattetreksmidler da forskudstrekket for 6. termin ble betalt før 31.12.23.

## 10. AKSJEKAPITAL

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

Aksjonærer	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
<b>Sum</b>	<b>1 032 314</b>	<b>100 %</b>		<b>2 065</b>

## 11. EGENKAPITAL

JBU	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Beskrivelse</b>				
Egenkapital 1. januar 2023	2 065	9 000	157 253	168 318
Årsresultat	-	-	26 182	26 182
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>2 065</b>	<b>9 000</b>	<b>183 435</b>	<b>194 499</b>

JBU konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
<b>Beskrivelse</b>				
Egenkapital 1. januar 2023	2 065	9 000	163 640	174 705
Årsresultat	-	-	26 022	26 022
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b>2 065</b>	<b>9 000</b>	<b>189 662</b>	<b>200 727</b>

## 12. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Byggelån	410 288	119 781	410 288	201 272
<b>Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>410 288</b>	<b>119 781</b>	<b>410 288</b>	<b>201 272</b>



## 13. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2023	2022	2023	2022
Feriepenger og skyldig lønn	22 239	362	22 239	362
Avsatt reklamasjons og garantiansvar overlevert byggetrinn	100	1 368	100	1 368
Avsatt revisjons- og meglerhonorar	53	45	63	45
<b>Sum</b>	<b>22 392</b>	<b>1 775</b>	<b>22 402</b>	<b>1 775</b>

## 14. BETINGEDE UTFALL OG TVISTESAKER

Selskapet har ingen betingede utfall eller tvistesaker pr 31.12.23.

## 15. NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har vært involvert i følgende transaksjoner med nærstående parter:

Beskrivelse	2023	2022
Kjøp av varer og tjenester fra ØM Fjeld AS	261 245	249 922
Kjøp av tjenester fra ØMF Holding AS	394	375
Viderefakturert felleskostnader kontor ØM Fjeld Utvikling AS	143	98
Renteinntekter fra datterselskap Jacobsgata 2 AS og Ames Brygge AS	1 219	947
Fordring på datterselskap Jacobsgata 2 AS	22 535	22 000

## 16. SEGMENTER

Konsernet driver kun eiendomsrelatert virksomhet i Norge.

## 17. PANT OG GARANTIER

DNB har pant pålydende TNOK 600 000 i eiendom gnr 135 bnr 36 knyttet til tilgjengelig byggelånsramme på MNOK 590 som pr 31.12.23 er trukket med MNOK 410. Eiendommen befinner seg i Ullensaker kommune.

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2023 TNOK 22 250.

Selskapet har en ramme på MNOK 120 i Tryg Garanti som benyttes til å stille §12 og §47 garantier ihht bustadoppføringsloven. Pr 31.12.23 er vel MNOK 101 av rammen benyttet.



# Deloitte.

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

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jessheim Byutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jessheim Byutvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling 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 2023 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 2023 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## 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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning  
Jessheim Byutvikling AS

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- 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 konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



**Deloitte.**

side 3  
Uavhengig revisors beretning  
Jessheim Byutvikling AS

Oslo, 15.02.24  
Deloitte AS

**Eivind Skaug**  
statsautorisert revisor



## Uavhengig revisors beretn... Byutvikling m konsern

Name

Skaug, Eivind

Date

2024-02-15

Identification

 bankID Skaug, Eivind



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



## Jessheim Byutvikling konsern

### ÅRSBERETNING FOR 2023

#### Virksomhetens art og lokalisering

Konsernet Jessheim Byutvikling består av morselskapet Jessheim Byutvikling AS og de 100% eide døtrene, Jacobsgata 2 AS, Årnes Brygge AS og Sagabyen Omsorg AS. Selskapene er lokalisert på Jessheim i Ullensaker kommune. Konsernets hovedvirksomhet består av bolig- og næringsutvikling. Morselskapet er i slutfasen på å ferdigstille 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 391 406 i 2023 mot TNOK 338 109 i 2022. Morselskapets driftsinntekter i 2023 utgjorde TNOK 387 784 mot TNOK 334 727 i 2022. Økningen skyldes godt salg på byggetrinn som er under oppføring.

Resultat før skatt for konsernet ble TNOK 33 411 mot TNOK 49 527 i 2022. For morselskapet ble resultat før skatt TNOK 33 615 mot TNOK 47 995 i 2022. Årsaken til nedgangen er økte prosjektkostnader.

#### Redegjørelse for foretakets utsikter

Selskapet startet bygging av første byggetrinn i prosjektet Saga Terrasse høsten 2017. 316 leiligheter er ferdigstilt og overlevert. Salg av siste byggetrinn bestående av 180 leiligheter startet opp i slutten av 2021 og vil ferdigstilles i 2024.

Konsernet har så langt ikke vært vesentlig påvirket av uroen i markedet og økningen av rentenivået 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 blant de områdene i Norge med god vekst selv om man nå ser at markedet har roet seg noe.

2023 har som 2022 vært preget av mye usikkerhet rundt prisstiging og økende renter. Etterspørselen etter nye boliger har stoppet opp men man forventer at det vil begynne å bevege seg igjen i slutten av 2024. Jessheim Byutvikling AS har liten andel usolgte leiligheter og disse vil først ferdigstilles i 2024. De fleste kostnadselementer i byggherrekalkylen er låst slik at risikoen knyttet til at markedet har stoppet litt opp gjør at vår risiko er redusert og er på et akseptabelt nivå.

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 tre menn og en kvinne. Konsernet har en policy om at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



**Arbeidsmiljø**

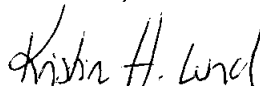
Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Styret og daglig leder mener at arbeidsmiljøet er godt.


**Miljø og samfunnsansvar**

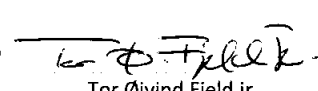
Konsernet har fokus på å ivareta sitt samfunnsansvar og sørger for at dette elementet tas i betraktning når valg og beslutninger tas. Konsernets virksomhet forurensrer ikke det ytre miljø.

Jessheim, 15.02.2024

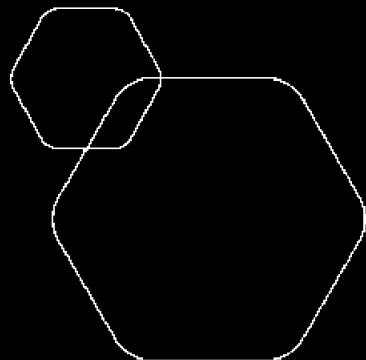
  
Morten Austestad  
styreleder

  
Kristin Måug Lund  
styremedlem

  
Tor Ø. Fjeld sr  
nestleder

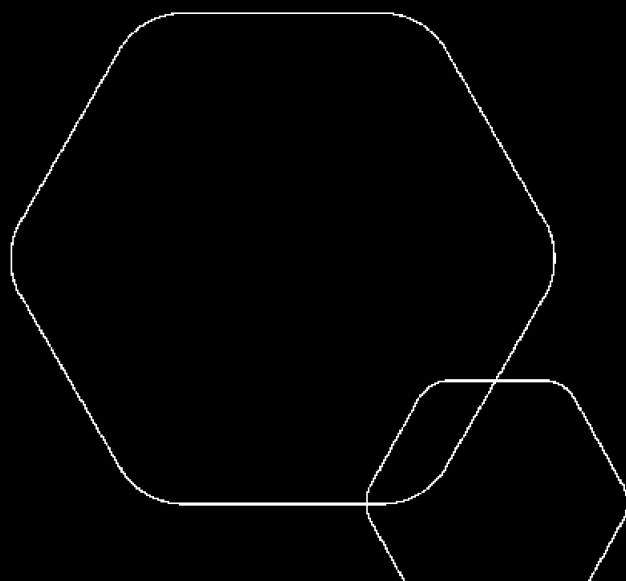
  
Tor Øivind Fjeld jr  
styremedlem

  
Jarle Eriksen  
daglig leder



# Årsregnskap 2023 Jessheim Byutvikling AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 993 315



## RESULTATREGNSKAP

### JESSHEIM BYUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	382 870	332 096
Annen driftsinntekt		4 914	2 631
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>387 784</b>	<b>334 727</b>
Varekostnad	1	349 863	282 148
Lønnskostnad	2	4 100	2 655
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	790	817
Annen driftskostnad	2	2 286	2 193
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>357 038</b>	<b>287 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 746</b>	<b>46 914</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		1 455	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 219	947
Annen renteinntekt		240	124
Annen finansinntekt		98	10
Annen rentekostnad		144	0
<b>Resultat av finansposter</b>	4	<b>2 869</b>	<b>1 082</b>
Resultat før skattekostnad		33 615	47 995
Skattekostnad på resultat	5	7 433	10 575
<b>Årsresultat</b>		<b>26 182</b>	<b>37 420</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 182	37 420
<b>Sum overføringer</b>		<b>26 182</b>	<b>37 420</b>



## BALANSE

### JESSHEIM BYUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		5 716	10 604
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 585	3 157
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>9 302</b>	<b>13 761</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	6	22 803	12 653
Lån til foretak i samme konsern	8	21 080	22 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>43 883</b>	<b>34 653</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>53 185</b>	<b>48 415</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	1, 7	22 250	71 413
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		562 538	188 225
Andre kortsiktige fordringer		846	741
Konsernfordringer		1 455	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>564 839</b>	<b>188 966</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 041	5 363
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>592 130</b>	<b>265 742</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>645 315</b>	<b>314 157</b>



### BALANSE

#### JESSHEIM BYUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	2 065	2 065
Overkurs		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065</b>	<b>11 065</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		183 435	157 253
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>183 435</b>	<b>157 253</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>194 499</b>	<b>168 317</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	5	17 912	10 479
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>17 912</b>	<b>10 479</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	410 288	119 781
Leverandørgjeld		36	1 526
Betalbar skatt	5	0	11 960
Skyldig offentlige avgifter		188	320
Annen kortsiktig gjeld	13	22 392	1 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 903</b>	<b>135 360</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>450 816</b>	<b>145 840</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>645 315</b>	<b>314 157</b>

Jessheim, 15.02.2024

Morten Austestad  
styreleder

Tor Ø. Fjeld sr  
nestleder

Tor Øivind Fjeld jr  
styremedlem

Kristin Haug Lund  
styremedlem

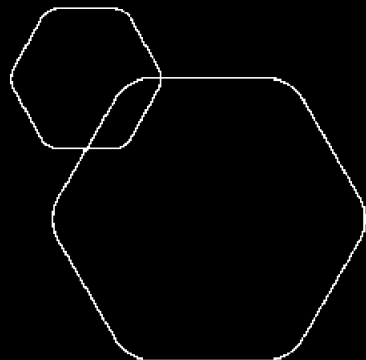
Jarle Eriksen  
daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### JESSHEIM BYUTVIKLING AS

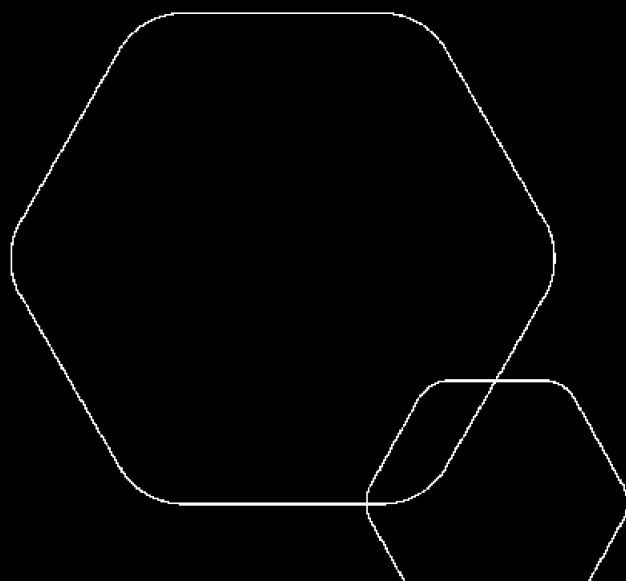
	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		33 615	47 995
Periodens betalte skatt		11 960	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-3 266	0
Ordinære avskrivninger		790	817
Endring i varelager		49 163	4 695
Endring i kundefordringer		-374 313	79 682
Endring i leverandørgjeld		-1 490	-5 081
Endring i andre tidsavgrensingsposter		310 354	-79 987
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>2 892</b>	<b>48 121</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		9 925	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 989	1 463
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre fore		0	-9 500
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		10 150	0
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-3 214</b>	<b>-10 963</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger av utbytte		0	40 260
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-40 260</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-322	-3 102
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		5 363	8 465
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>5 041</b>	<b>5 363</b>



# Årsregnskap 2023

## Jessheim Byutvikling konsern

Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm



Org.nr.: 916 993 315



### RESULTATREGNSKAP

#### JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt	1	382 870	332 096
Annen driftsinntekt		8 535	6 013
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>391 406</b>	<b>338 109</b>
<b>VAREKOSTNAD</b>	<b>1</b>	<b>350 116</b>	<b>282 386</b>
Lønnskostnad	2	4 100	2 655
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 120	1 147
Annen driftskostnad	2	2 933	2 549
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>358 268</b>	<b>288 737</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 138</b>	<b>49 372</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		320	141
Annen finansinntekt		101	14
Annen rentekostnad		148	0
<b>Resultat av finansposter</b>	<b>4</b>	<b>273</b>	<b>155</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>33 411</b>	<b>49 527</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 389	10 912
<b>Ordinært resultat</b>		<b>26 022</b>	<b>38 615</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>26 022</b>	<b>38 615</b>
<b>Majoritetens andel</b>		<b>26 022</b>	<b>38 615</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		26 022	38 615
<b>Sum disponert</b>		<b>26 022</b>	<b>38 615</b>



### BALANSE

#### JESSEIM BYUTVIKLING KONSERN

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		55 257	52 259
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 585	3 157
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>3</b>	<b>58 842</b>	<b>55 417</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>58 842</b>	<b>55 417</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	7	22 250	71 413
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		562 538	188 225
Andre kortsiktige fordringer		860	776
<b>Sum fordringer</b>	<b>8</b>	<b>563 397</b>	<b>189 001</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	7 496	5 515
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>593 144</b>	<b>265 929</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>651 986</b>	<b>321 345</b>



### BALANSE

#### JESSEIM BYUTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	10	2 065	2 065
Overkurs		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 065</b>	<b>11 065</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		189 662	163 641
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>189 662</b>	<b>163 641</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>200 727</b>	<b>174 705</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	5	18 286	10 924
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>18 286</b>	<b>10 924</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	410 288	119 781
Leverandørgjeld		93	1 532
Betalbar skatt	5	0	12 309
Skyldig offentlige avgifter		191	320
Annen kortsiktig gjeld	13	22 402	1 775
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>432 973</b>	<b>135 716</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>451 259</b>	<b>146 640</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>651 986</b>	<b>321 345</b>

Jessheim, 15.02.2024

Morten Austestad  
styreleder

Tor Ø.Fjeld sr  
nestleder

Tor Øivind Fjeld jr  
styremedlem

Kristin Haug Lund  
styremedlem

Jarle Eriksen  
daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

Kontantstrømoppstilling (NRS - Indirekte modell)

NRS Indirekte metode

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		33 411	49 527
Periodens betalte skatt		12 309	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		-3 266	0
Ordinære avskrivninger		1 120	1 147
Endring i varelager		40 948	4 695
Endring i kundefordringer		-374 313	79 683
Endring i leverandørgjeld		-1 439	-5 075
Endring i andre tidsavgrensningsposter		310 894	-81 721
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>-4 955</b>	<b>48 256</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		9 925	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		2 989	11 581
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>6 936</b>	<b>-11 581</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger av utbytte		0	40 260
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>0</b>	<b>-40 260</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		1 981	-3 585
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		5 515	9 100
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>7 496</b>	<b>5 515</b>