



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.02.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.02.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		332 095 885	286 042 652
Annen driftsinntekt		2 631 253	2 278 850
Sum inntekter		334 727 138	288 321 502
Kostnader			
Varekostnad		282 148 106	249 409 988
Lønnskostnad		2 655 097	2 063 122
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler		817 145	1 208 247
Annen driftskostnad		2 193 259	1 976 914
Sum kostnader		287 813 606	254 658 271
Driftsresultat		46 913 532	33 663 230
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datter-/tilknyttet selskap			1 714 034
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		947 466	585 274
Annen renteinntekt		123 945	10 935
Annen finansinntekt		10 144	2 875
Sum finansinntekter		1 081 555	2 313 118
Annen rentekostnad			4 541
Annen finanskostnad			508
Sum finanskostnader			5 049
Netto finans		1 081 555	2 308 069
Ordinært resultat før skattekostnad		47 995 087	35 971 300
Skattekostnad	1	10 575 175	7 918 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		37 419 911	28 053 292
Årsresultat		37 419 912	28 053 292
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		40 260 246	21 595 662



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Annen egenkapital		-2 840 334	6 457 630
Sum overføringer og disponeringer		37 419 912	28 053 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		10 603 881	9 252 483
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		3 157 459	3 862 913
Sum varige driftsmidler		13 761 340	13 115 395
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		12 653 356	12 653 356
Lån til foretak i samme konsern		22 000 000	12 500 000
Sum finansielle anleggsmidler		34 653 356	25 153 356
Sum anleggsmidler		48 414 696	38 268 751
Omløpsmidler			
Varer			
Varer		71 412 759	76 107 695
Sum varer		71 412 759	76 107 695
Fordringer			
Kundefordringer		188 224 993	267 906 718
Andre fordringer		741 436	383 255
Konsernfordringer			1 714 034
Sum fordringer		188 966 428	270 004 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 363 101	8 465 107
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 363 101	8 465 107
Sum omløpsmidler		265 742 289	354 576 808
SUM EIENDELER		314 156 985	392 845 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		2 064 628	2 064 628
Overkurs		8 999 930	8 999 930
Sum innskutt egenkapital		11 064 558	11 064 558
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		157 252 919	160 093 254
Sum opptjent egenkapital		157 252 919	160 093 254
Sum egenkapital		168 317 477	171 157 812
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		10 479 089	11 863 503
Sum avsetninger for forpliktelser		10 479 089	11 863 503
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 479 089	11 863 503
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		119 780 747	201 272 401
Leverandørgjeld		1 525 739	6 607 056
Betalbar skatt		11 959 589	
Skyldige offentlige avgifter		319 501	360 772
Annen kortsiktig gjeld		1 774 842	1 584 016
Sum kortsiktig gjeld		135 360 419	209 824 245
Sum gjeld		145 839 508	221 687 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		314 156 985	392 845 559



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	332 095 885	286 042 652
Annen driftsinntekt		6 013 255	5 226 703
Sum inntekter		338 109 140	291 269 355
Kostnader			
Varekostnad	1	282 386 112	249 558 272
Lønnskostnad	2	2 655 097	2 063 122
Avskrivning driftsmidler	3	1 147 024	1 538 126
Annen driftskostnad	2	2 548 848	2 191 793
Sum kostnader		288 737 081	255 351 313
Driftsresultat		49 372 060	35 918 042
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 092	12 940
Annen finansinntekt		14 211	7 136
Sum finansinntekter	4	155 303	20 076
Annen rentekostnad			4 541
Annen finanskostnad			508
Sum finanskostnader			5 049
Netto finans		155 303	15 027
Ordinært resultat før skattekostnad		49 527 363	35 933 069
Skattekost på ordinært resultat	5	10 912 267	7 909 597
Ordinært resultat etter skattekostnad		38 615 095	28 023 472
Årsresultat		38 615 096	28 023 472
Overf til/fra annen EK			



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter og annen fast eiendom		52 259 112	41 120 473
Inventar og kontormaskiner		3 157 459	3 862 913
Sum varige driftsmidler	3	55 416 570	44 983 385
Sum anleggsmidler		55 416 570	44 983 385
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	1,7	71 412 759	76 107 695
Sum varer		71 412 759	76 107 695
Fordringer			
Kundefordringer		188 224 993	267 907 600
Andre fordringer		776 072	397 944
Sum fordringer	8	189 001 065	268 305 544
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	9	5 514 783	9 099 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 514 783	9 099 956
Sum omløpsmidler		265 928 607	353 513 194
SUM EIENDELER		321 345 177	398 496 580
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
AK (1 032 314 aksjer à kr 2,00)	10	2 064 628	2 064 628
Overkurs		8 999 930	8 999 930



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum innskutt egenkapital		11 064 558	11 064 558
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		163 640 599	165 285 749
Udekket tap			0
Sum opptjent egenkapital		163 640 599	165 285 749
Sum egenkapital	11	174 705 157	176 350 307
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	10 923 879	12 320 674
Sum avsetninger for forpliktelser		10 923 879	12 320 674
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		10 923 879	12 320 674
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	119 780 747	201 272 401
Leverandørgjeld		1 531 989	6 607 056
Betalbar skatt	5	12 309 062	
Skyldige offentlige avgifter		319 501	362 127
Annen kortsiktig gjeld	13	1 774 842	1 584 016
Sum kortsiktig gjeld		135 716 142	209 825 600
Sum gjeld		146 640 020	222 146 273
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 345 177	398 496 580



Jessheim Byutvikling AS og Jessheim Byutvikling konsern

NOTER 2022

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 bestemte 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

Selskaps 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. Prosjektene 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 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 fordelene kan realiseres.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstilling 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

Bygging av det siste byggetrinn i prosjektet Saga Terrasse med 180 leiligheter startet i januar 2022. Salgsgraden på prosjektet er god og prosjektet er i ture i forhold til fremdriftsplan

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

Prosjekt Saga Terrasse byggetrinn 3	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Opptjent ikke fakturert inntekt (inngår i posten kundefordringer)	213 661	292 487	213 661	292 487
Påløpte kostnader	185 501	258 023	185 501	258 023
Forskudd fra kunder(inngår i posten kundefordringer)	-25 482	-24 665	-25 482	-24 665

2. LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE

Det er to personer ansatt i morselskapet pr 31.12.22 og dette er konsernets eneste ansatte. Godtgjørelse til daglig leder utgjør TNOK 2 323 og innbetalt i pensjon utgjør TNOK 68 i 2022.

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022 for konsernet.

Kostnadsført honorar til revisor for JBU i 2022 er TNOK 74 (TNOK 63 i 2021) inkl. mva for ordinære revisjonstjenester. Kostnadsført honorar til revisor for konsernet er TNOK 80 (TNOK 63 i 2021) inkl. mva for ordinære tjenester. Revisor har ikke ytt bistand i 2022 til JBU/konsernet.

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønn	3 715	3 636	3 715	3 636
Arbeidsgiveravgift	546	535	546	535
Andre personalkostnader	147	133	147	133
Aktivert på prosjekt	(1 753)	(2 241)	(1 753)	(2 241)
Sum	2 655	2 063	2 655	2 063

3. VARIGE DRIFTSMIDLER

JBU

Regnskapsåret 2022	Datautstyr, innredning og inventar		Bygg inkl teknisk anlegg		Sum
		Bolig			
Anskaffelseskost 01.01.22	6 628	3 926	5 361	15 915	
Tilgang			1 463	1 463	
Avgang (utrangert)				-	
Anskaffelseskost 31.12.22	6 628	3 926	6 824	17 378	
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.22	(3 470)	-	(147)	(3 617)	
Balanseført verdi 31.12.22	3 158	3 926	6 677	13 761	
Årets av- og nedskrivninger	705		112	817	
Avskrivningstid	3 år	Avsk ikke	10-30 år		
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær		

JBU konsern

Regnskapsåret 2022	Datautstyr, innredning og inventar		Bygninger inkl teknisk anlegg		Tomter	Sum
		Bolig				
Anskaffelseskost 01.01.22	6 628	14 748	20 954	10 782		53 112
Tilgang	-	10 117	1 463	-		11 580
Avgang	-					-
Anskaffelseskost 31.12.22	6 628	24 865	22 417	10 782		64 692
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.22	(3 470)	-	(5 805)	-		(9 275)
Balanseført verdi 31.12.22	3 158	24 865	16 612	10 782		55 417
Årets av- og nedskrivninger	705	-	442			1 147
Avskrivningstid	3-10 år	Avsk ikke	10-30 år	Avsk ikke		
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær			



4. FINANSIELLE POSTER

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Renteinntekter/finansinntekter	1 082	599	155	20
Gevinst ved realisasjon av aksjer	-	-	-	-
Mottatt konsernbidrag	-	1 714	-	-
Aksjeutbytte	-	-	-	-
Rentekostnader	-	(5)	-	(5)
Andre finanskostnader	-	-	-	-
Sum finansielle poster	1 082	2 308	155	15

5. SKATT

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt	11 960	-	12 309	-
Endring utsatt skatt	(1 385)	7 918	(1 397)	7 910
Feil tidligere år	-	-	-	-
For lite avsatt betalbar skatt forrige år	-	-	-	-
Sum skattekostnad	10 575	7 918	10 912	7 910
Beregning av årets skattegrunnlag				
Resultat før skattekostnad	47 995	35 971	49 527	35 933
Endring i midlertidige forskjeller	6 293	(40 675)	6 349	(40 713)
Permanente forskjeller	74	(1 694)	74	20
Avgitt/mottatt konsernbidrag	-	1 714	-	-
Benyttet fremførbart underskudd	-	-	-	-
Skattegrunnlag	54 362	(4 684)	55 950	(4 760)
Betalbar skatt i balansen 22%	11 960	-	12 309	-
Midlertidige forskjeller:				
Anleggsmidler	(52)	117	1 970	2 195
Tilvirkningskontrakt	44 533	52 316	44 533	52 316
Gevinst- og tapskonto	140	175	140	175
Omløpsmidler	4 379	7 187	4 379	7 187
Avsetninger	(1 368)	(1 186)	(1 368)	(1 186)
Underskudd til fremføring	-	(4 684)	-	(4 684)
Grunnlag utsatt skatt	47 632	53 925	49 654	56 003
Herav 22 % (22 % 01.01.) utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	10 479	11 864	10 924	12 321

6. INVESTERING I DATTERSELSKAP

	Ansk.- tidspunkt	Kontor adresse	Stemme-/ res. andel	Bokført egenkap.	Årets resultat	Bal.verdi 31. des.
Jacobsgata 2 AS	2009	Jessheim	100	9 709	1 195	12 650
Sagabøen Omsorg AS	2019	Jessheim	100	3	-	3
						12 653

7. VARELAGER

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Aktiverte prosjektkostnader	71 413	76 108	71 413	76 108
Sum varelager	71 413	76 108	71 413	76 108

8. KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kundefordringer inkl. avsetning for tap	46	85	46	86
Opplyent ikke fakturert prosjektinntekter minus forskudd	188 179	267 822	188 179	267 822
Andre fordringer	741	383	776	398
Fordringer på selskap i samme konsern	-	1 714	-	-
Sum	188 966	270 004	189 001	268 306

Fordringer på selskap i samme konsern

	JBU	
	2022	2021
Langsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS	22 000	12 500
Kortsiktig fordring på Jacobsgata 2 AS (konsernbidrag)	947	1 714
Sum	22 947	14 214

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 31.12.2022 utgjør TNOK 188 bundne skattetrekksmidler.

10. AKSJEKAPITAL

Selskaps 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

11. EGENKAPITAL

JBU	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 1. januar 2022	2 065	9 000	160 093	171 158
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Årsresultat	-	-	37 420	37 420
Tilbakebetaling av overkurs	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	(40 260)	(40 260)
Egenkapital 31. desember 2022	2 065	9 000	157 253	168 317

JBU konsern	Aksje- kapital	Overkurs	Annen egenkap.	Sum
Egenkapital 1. januar 2022	2 065	9 000	165 285	176 350
Kapitalforhøyelse	-	-	-	-
Årsresultat	-	-	38 615	38 615
Tilbakebetaling av overkurs	-	-	-	-
Tilleggsutbytte	-	-	(40 260)	(40 260)
Egenkapital 31. desember 2022	2 065	9 000	163 641	174 705

12. GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Byggelån	119 781	201 272	119 781	201 272
Sum kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	119 781	201 272	119 781	201 272

13. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	JBU		JBU konsern	
	2022	2021	2022	2021
Feriepenger	362	353	362	353
Avsatt reklamasjons og garantiansvar overlevert byggetrinn	1 368	1 186	1 368	1 186
Avsatt revisjonshonorar	45	45	45	45
Sum	1 775	1 584	1 775	1 584

14. BETINGEDE UTFALL OG TVISTESAKER

Selskapet har ingen betingede utfall eller tvistesaker pr 31.12.22.

15. NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har vært involvert i følgende transaksjoner med nærstående parter:

	2022	2021
Kjøp av varer og tjenester fra ØM Fjeld AS	249 922	191 483
Kjøp av tjenester fra ØMF Holding AS	375	375
Viderefakturert felleskostnader kontor ØM Fjeld Utvikling AS	98	90
Renteinntekter fra datterselskap Jacobsgata 2 AS	947	585
Fordring på datterselskap Jacobsgata 2 AS	22 000	12 500

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 31.12.22 er trukket med MNOK 120. Eiendommen befinner seg i Ullensaker kommune.

Balansført verdi av pantsatte eiendeler er per 31.12.2022 TNOK 71 413.

Selskapet har en ramme på MNOK 120 i Tryg Garanti som benyttes til å stille \$12 og \$47 garantier iht bustadoppføringsloven. Pr 31.12.22 er vel MNOK 99 av rammen benyttet.



Jessheim Byutvikling konsern

ÅRSBERETNING FOR 2022

Virksomhetens art og lokalisering

Konsernet Jessheim Byutvikling består av morselskapet Jessheim Byutvikling AS og de 100% eide døtrene, Jacobsgata 2 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 338 109 i 2022 mot TNOK 291 269 i 2021. Morselskapets driftsinntekter i 2022 utgjorde TNOK 334 727 mot TNOK 288 322 i 2021. Økningen skyldes godt salg på byggetrinn som er under oppføring.

Resultat før skatt for konsernet ble TNOK 49 527 mot TNOK 35 933 i 2021. For morselskapet ble resultat før skatt TNOK 47 995 mot TNOK 35 971 i 2021.

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 på slutten av 2021 og byggestart på det siste trinnet var i januar 2022.

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.

2022 har vært preget av mye usikkerhet rundt prisstiging og økende renter. Etterspørselen etter nye boliger falt vesentlig i løpet av 2022 og det er grunn til å forvente at det vil ta noe tid før denne trenden snur. Jessheim Byutvikling AS sine pågående prosjekter vil først ferdigstilles i begynnelsen av 2024. Andel usolgteheter er lav og 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 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 forurenses ikke det ytre miljø.

Jessheim, 8. februar 2023

Tor Ø. Fjeld sr
Styrets leder

Morten Austestad
Nestleder

Rune Breivik
Styremedlem

Jarle Eriksen
Daglig leder

Tor Ø. Fjeld jr
Styremedlem



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 årsregnskapet for Jessheim Byutvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 2022 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: 1EPQL-ES7K-1DY45-HBH5I-DBZVT-K447F



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 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 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. 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 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 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 regnskapsestimaterne 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 1EPQL-ES7K-1DY45-HBH5I-DBZVT-K47F



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Jessheim Byutvikling AS

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.

Oslo, 8. februar 2023
Deloitte AS

Eivind Skaug
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 1EPQL-ES7K-1DY45-HBH5I-DBZVT-K47F



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: 77.16.xxx.xxx

2023-02-10 08:53:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1EPQL-ES7K-1DY45-HBH5I-DBZVT-K147F

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/validator>



Konsern Indirekte kontantstrøm JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		49 527	35 933
- Periodens betalte skatt			(21 067)
+ Ordinære avskrivninger		1 147	1 538
+/- Endring i varelager		4 695	46 481
+/- Endring i kundefordringer		79 683	(238 079)
+/- Endring i leverandørgjeld		(5 075)	6 511
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		(81 721)	200 351
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>48 256</u>	<u>31 668</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(11 581)	(11 497)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(11 581)</u>	<u>(11 497)</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Tilbakebetalinger av egenkapital			(40 260)
- Utbetalinger av utbytte		(40 260)	
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(40 260)</u>	<u>(40 260)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(3 585)	(20 089)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		9 100	29 189
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>5 515</u>	<u>9 100</u>



Konsern Indirekte kontantstrøm JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		49 527	35 933
- Periodens betalte skatt			(21 067)
+ Ordinære avskrivninger		1 147	1 538
+/- Endring i varelager		4 695	46 481
+/- Endring i kundefordringer		79 683	(238 079)
+/- Endring i leverandørgjeld		(5 075)	6 511
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		(81 721)	200 351
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>48 256</u>	<u>31 668</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(11 581)	(11 497)
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>(11 581)</u>	<u>(11 497)</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Tilbakebetalinger av egenkapital			(40 260)
- Utbetalinger av utbytte		(40 260)	
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>(40 260)</u>	<u>(40 260)</u>
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		(3 585)	(20 089)
+ Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse		9 100	29 189
= Beh. av kont og kontantekvivalenter ved periodens slutt		<u>5 515</u>	<u>9 100</u>