



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	983 421 288
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	J.B. UGLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jon Lilletuns vei 5 4879 GRIMSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kristoffer Andersson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	244 000	354 000
Annen driftsinntekt		28 000	11 000
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>272 000</b>	<b>365 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	6 208 000	2 529 000
Annen driftskostnad	4	3 498 000	3 690 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 706 000</b>	<b>6 220 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 434 000</b>	<b>-5 855 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	126 756 000	12 259 000
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	1 869 000	16 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	8 466 000	9 317 000
Annen finansinntekt		3 106 000	1 591 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 197 000</b>	<b>23 183 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	9 963 000	9 989 000
Andre finanskostnader		21 000	18 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 984 000</b>	<b>10 007 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>130 214 000</b>	<b>13 176 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>120 780 000</b>	<b>7 322 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 698 000	-1 087 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		62 676 000	-41 294 000
Overføringer annen egenkapital		59 802 000	49 703 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	607 000	115 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>607 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	200 000	200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	361 013 000	300 926 000
Lån til foretak i samme konsern	10	18 738 000	61 923 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 372 000	29 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	13 835 000	13 072 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 450 000	1 450 000
Andre fordringer	9	100 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>424 508 000</b>	<b>406 371 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>425 316 000</b>	<b>406 687 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	692 000	1 296 000
Andre kortsiktige fordringer		4 258 000	4 225 000
Konsernfordringer	10	99 659 000	118 504 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>104 609 000</b>	<b>124 026 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>59 175 000</b>	<b>21 767 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>163 784 000</b>	<b>145 793 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 100 000</b>	<b>552 480 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 458 000
Annen innskutt egenkapital	13	113 201 000	113 201 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 659 000</b>	<b>185 659 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	253 060 000	190 384 000
Annen egenkapital	13	124 324 000	64 067 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>377 384 000</b>	<b>254 451 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>563 043 000</b>	<b>440 110 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	22 000 000	22 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		129 000	593 000
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		484 000	484 000
Kortsiktig konserngjeld	10	32 000	88 429 000
Annen kortsiktig gjeld	2	594 000	535 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	16	<b>4 057 000</b>	<b>90 371 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 057 000</b>	<b>112 371 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 100 000</b>	<b>552 480 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	640 586 000	445 747 000
Leieinntekt		33 843 000	15 834 000
Annen driftsinntekt			0
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>674 429 000</b>	<b>461 581 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	455 260 000	380 024 000
Lønnskostnad	4	49 607 000	36 640 000
Avskrivning	5	6 037 000	5 961 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		3 387 000
Annen driftskostnad	4	23 046 000	12 007 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>533 950 000</b>	<b>438 018 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>140 479 000</b>	<b>23 563 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6		0
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	10 454 000	14 048 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		0
Annen finansinntekt		9 676 000	2 572 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 130 000</b>	<b>16 620 000</b>
Nedskr. av finansielle eiendeler	6		8 256 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 026 000	4 658 000
Andre finanskostnader		13 884 000	14 762 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 910 000</b>	<b>27 676 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 220 000</b>	<b>-11 057 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>142 699 000</b>	<b>12 506 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 346 000	4 021 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 353 000</b>	<b>8 485 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 353 000</b>	<b>8 485 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Minoritetsinteresser		-4 875 000	-76 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger m.m.	5, 9	187 465 000	380 973 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	238 000	453 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>187 703 000</b>	<b>381 426 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	293 630 000	277 835 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	63 446 000	32 772 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	40 262 000	32 674 000
Andre fordringer	9	22 714 000	4 698 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>420 052 000</b>	<b>347 979 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>607 755 000</b>	<b>729 406 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>25 343 000</b>	<b>175 718 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	76 824 000	137 783 000
Andre kortsiktige fordringer		38 443 000	7 493 000
Konsernfordringer	10		0
<b>Sum fordringer</b>		<b>115 267 000</b>	<b>145 275 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>90 424 000</b>	<b>68 420 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>231 034 000</b>	<b>389 413 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>838 789 000</b>	<b>1 118 819 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 459 000
Annen innskutt egenkapital	13	6 061 000	6 061 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 520 000</b>	<b>78 521 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13		393 993 000
Annen egenkapital	13	476 694 000	-40 233 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>476 694 000</b>	<b>353 760 000</b>
Minoritetsinteresser	13	-28 200 000	-28 328 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>583 414 000</b>	<b>460 608 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	6 586 000	7 042 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 586 000</b>	<b>7 042 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	131 350 000	311 404 000
Annen langsiktig gjeld		24 084 000	47 932 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>155 434 000</b>	<b>359 336 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 020 000</b>	<b>366 378 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 350 000	79 319 000
Leverandørgjeld		42 936 000	85 153 000
Betalbar skatt	8	17 000	403 000
Skyldige offentlige avgifter		9 101 000	5 340 000
Utbytte		3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	10	32 000	81 109 000
Annen kortsiktig gjeld	2	34 919 000	40 509 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum kortsiktig gjeld	16	93 355 000	291 833 000
Sum gjeld		255 375 000	658 211 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>838 789 000</b>	<b>1 118 819 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 603034

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 421 288  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J.B. UGLAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	244 000	354 000
Annen driftsinntekt		28 000	11 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>272 000</b>	<b>365 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	6 208 000	2 529 000
Annen driftskostnad	4	3 498 000	3 690 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 706 000</b>	<b>6 220 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 434 000</b>	<b>-5 855 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	126 756 000	12 259 000
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	1 869 000	16 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	8 466 000	9 317 000
Annen finansinntekt		3 106 000	1 591 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>140 197 000</b>	<b>23 183 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	9 963 000	9 989 000
Andre finanskostnader		21 000	18 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 984 000</b>	<b>10 007 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>130 214 000</b>	<b>13 176 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 698 000	-1 087 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		62 676 000	-41 294 000
Overføringer annen egenkapital		59 802 000	49 703 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>122 478 000</b>	<b>8 409 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	607 000	115 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>607 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	200 000	200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	361 013 000	300 926 000
Lån til foretak i samme konsern	10	18 738 000	61 923 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 372 000	29 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	13 835 000	13 072 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 450 000	1 450 000
Andre fordringer	9	100 000	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>424 508 000</b>	<b>406 371 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>425 316 000</b>	<b>406 687 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	692 000	1 296 000
Andre kortsiktige fordringer		4 258 000	4 225 000
Konsernfordringer	10	99 659 000	118 504 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>104 609 000</b>	<b>124 026 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	59 175 000	21 767 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>163 784 000</b>	<b>145 793 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>589 100 000</b>	<b>552 480 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 458 000
Annen innskutt egenkapital	13	113 201 000	113 201 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 659 000</b>	<b>185 659 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	253 060 000	190 384 000
Annen egenkapital	13	124 324 000	64 067 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>377 384 000</b>	<b>254 451 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>563 043 000</b>	<b>440 110 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	22 000 000	22 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		129 000	593 000
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		484 000	484 000
Kortsiktig konserngjeld	10	32 000	88 429 000
Annen kortsiktig gjeld	2	594 000	535 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	16	<b>4 057 000</b>	<b>90 371 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>26 057 000</b>	<b>112 371 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>589 100 000</b>	<b>552 480 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	640 586 000	445 747 000
Leieinntekt		33 843 000	15 834 000
Annen driftsinntekt			0
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>674 429 000</b>	<b>461 581 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	455 260 000	380 024 000
Lønnskostnad	4	49 607 000	36 640 000
Avskrivning	5	6 037 000	5 961 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		3 387 000
Annen driftskostnad	4	23 046 000	12 007 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>533 950 000</b>	<b>438 018 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>140 479 000</b>	<b>23 563 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6		0
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	10 454 000	14 048 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		0
Annen finansinntekt		9 676 000	2 572 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 130 000</b>	<b>16 620 000</b>
Nedskr. av finansielle eiendeler	6		8 256 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 026 000	4 658 000
Andre finanskostnader		13 884 000	14 762 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 910 000</b>	<b>27 676 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 220 000</b>	<b>-11 057 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 346 000	4 021 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>127 353 000</b>	<b>8 485 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 353 000</b>	<b>8 485 000</b>



Minoritetsinteresser	-4 875 000	-76 000
----------------------	------------	---------



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger m.m.	5, 9	187 465 000	380 973 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	238 000	453 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>187 703 000</b>	<b>381 426 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	10		0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	293 630 000	277 835 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	63 446 000	32 772 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	40 262 000	32 674 000
Andre fordringer	9	22 714 000	4 698 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>420 052 000</b>	<b>347 979 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>607 755 000</b>	<b>729 406 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	25 343 000	175 718 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	76 824 000	137 783 000
Andre kortsiktige fordringer		38 443 000	7 493 000
Konsernfordringer	10		0
<b>Sum fordringer</b>		<b>115 267 000</b>	<b>145 275 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	90 424 000	68 420 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>231 034 000</b>	<b>389 413 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>838 789 000</b>	<b>1 118 819 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 459 000
Annen innskutt egenkapital	13	6 061 000	6 061 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 520 000</b>	<b>78 521 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13		393 993 000
Annen egenkapital	13	476 694 000	-40 233 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>476 694 000</b>	<b>353 760 000</b>
Minoritetsinteresser	13	-28 200 000	-28 328 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>583 414 000</b>	<b>460 608 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	6 586 000	7 042 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>6 586 000</b>	<b>7 042 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	131 350 000	311 404 000
Annen langsiktig gjeld		24 084 000	47 932 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>155 434 000</b>	<b>359 336 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>162 020 000</b>	<b>366 378 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 350 000	79 319 000
Leverandørgjeld		42 936 000	85 153 000
Betalbar skatt	8	17 000	403 000
Skyldige offentlige avgifter		9 101 000	5 340 000
Utbytte		3 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	10	32 000	81 109 000
Annen kortsiktig gjeld	2	34 919 000	40 509 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16</b>	<b>93 355 000</b>	<b>291 833 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>255 375 000</b>	<b>658 211 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>838 789 000</b>	<b>1 118 819 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
14

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	10.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J. B. Ugland Holding AS	100000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7956890000.00	4579093000.00
	0	0
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	839528000.00	665742000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	314953000.00	297400000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2902925000.00	-2869468000.00
	00	00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6208446000.00	2672767000.00
	0	0

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styret	554100000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>



554100000.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Daglig leder har en insitamentordning basert på konsernets verdiutvikling.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	168736000.00	166715000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114156000.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	282892000.00	166715000.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
6.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	

## Note

### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	37105904000.00	29411201000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5040364000.00	5261883000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3267691000.00	4028355000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4193468000.00	-2061866000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49607427000.00	36639573000.00

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1304032000.00	1036000000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114156000.00	100000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





J. B. Ugland Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2024

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Årsberetning 2024

Org.nr: 983421288 MVA

#### Virksomhetens art

J. B. Ugland Eiendom AS driver med investering og utvikling av fast eiendom. Selskapets forretningside er eiendomsutvikling med støtte i egen entreprenør- og forvaltningsvirksomhet, gjennom egenutviklede prosjekter og/eller gjennom partnere.

Selskapet har forretningslokale i Grimstad. J.B. Ugland Eiendom AS er 100% eiet av J.B. Ugland Holding AS.

Eiendomsvirksomheten er knyttet til satsningsområdene utvikling, entreprenør og forvaltning. Samarbeid på tvers av disse forretningsområdene er vårt konkurransefortrinn.

Virksomheten innenfor eiendomsutvikling omfatter både bolig- og næringsbygg, og er konsentrert om de største sørlandsbyene, Grimstad, Arendal, Lillesand og Kristiansand, og det sentrale østlandsområdet.

Kanalbyen i Kristiansand er en ny bydel som skal bestå av 700 boliger når den er ferdig utviklet. I tillegg er det bygget et parkeringsanlegg i fjell med 300 parkeringsplasser. Første- til tredje byggetrinn bestående av 300 leiligheter er overlevert. Det fjerde byggetrinn «De tre søstre» ferdigstilles og overleveres 2.kvartal 2025. Salgsstart for femte byggetrinn med 88 leiligheter er planlagt i samme kvartal. Kanalbyen er et vellykket samarbeidsprosjekt med Kristiansand Havn.

I 2020 gikk konsernet inn som partner i prosjektet K14 i Kristiansand. K14 er på totalt 26.000 kvm og består av 14.000 kvm kontor og 4.000 kvm handel og 8.000 kv. parkering, sentralt plassert midt i Kristiansand sentrum. Prosjektet er i full gang og bygget er under utbygging. Bygget er ferdigstilles andre kvartal 2025. Prosjektet eies av tre partnere med en tredjedel hver.

I Grimstad har det i 2024 pågått bygging og overlevering av 21 leiligheter i boligprosjektet Tønnevollskogen. Totalt er det ferdigstilt og overlevert 12 eneboliger og 56 leiligheter totalt i prosjektet. Det er planlagt byggestart av 4. byggetrinn bestående av 31 leiligheter i 2025. Konsernet kjøpte i 2024 Herwa Eiendom sammen med en annen lokal investor. Dette selskapet eier 57 dekar inkludert et handel og kontor område på 15 500 m<sup>2</sup> på Bergemoen i Grimstad. Investeringen ble gjennomført med den hensikt å utvikle området videre.

I tilknytning til Sørlandets Teknologipark eier man, gjennom Grøm Eiendom AS, et tomteområde på ca. 95 300 m<sup>2</sup> for å sikre utviklingen i området. Det er her regulert inn områder for både handel, kontor og bolig. Det ble ferdigstilt et kontorbygg på 3.500 kvm Grøm i 2024 gjennom datterselskapet Grøm Næringspark 19 AS. Dette selskapet med tilhørende bygg ble solgt i desember 2024 med en gevinst. Et nytt hotel med 130 rom er under oppføring på Grøm og vil bli ferdigstilt sommeren 2026. Hotellprosjektet eies sammen tre andre lokaler aktører.

I desember 2024 ble også datterselskapet Jon Lilletuns vei 7 AS med tilhørende kontorbygg solgt med en gevinst.

Konsernet har investert 50 % i det nye boligprosjektet His Terrasse på His i Arendal bestående av 66 enheter hvorav 31 enheter er ferdigstilt og overlevert i 2024. Resterende 35 leiligheter i trinn 2 vil bli ferdigstilt og overlevert i 2025. Konsernet startet bygging av boligprosjektet Strandhagen på His med 32 enheter i 2024. Det er planlagt ferdigstilt og overlevert i 2026. På idylliske Tangen i Arendal skal det bygges 200 leiligheter. 55 leiligheter kommer for salg i andre kvartal 2025. 50% av eierandelen i dette prosjektet ble solgt i 2024 hvor man vil samarbeide med medinvestorene om bygging og den videre utviklingen av området. Konsernet foretok i starten 2025 et oppkjøp av eiendommen Strømsbu platå i Arendal med hensikt å bygge omsorgsboliger og kontorer.

I Oslo er virksomheten medeier i boligprosjekter på Slemdal, Frøytunet i Bærum kommune samt i eiendoms investeringsfondet Malling & Co. Selskapet gikk i 2023 sammen med tre andre investorer fra Grimstad og investerte 48% i Office Fornebu AS som har Norwegian som leietager.

Videre har konsernet investert i et bygg og en tomt gjennom 50% eierskap i Drammen Boligutvikling i 2022. Sistnevnte selskap har som hensikt å utvikle eiendommen gjennom sitt søsterselskap Erik Børresensgate Eiendom AS.

Selskapet eier 50 % av Agder Næringspark i Lillesand, hvor de første 100 målene av området er ferdig planert og delvis bebygget.

Side 2



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

Selskapet gikk i 2023 inn på eiersiden av Lagerseksjoner AS med 33%. Dette foretaket driver med bygging og salg av lagerbygg med mange moduler i hele Norge til privat og bedriftsmarkedet.

Entreprenørvirksomheten er ansvarlig for gjennomføring av konsernets byggeprosjekter. I 2024 har aktiviteten i denne virksomheten vært høy. Selskapet har i løpet av året levert 21 leiligheter på Tønnevollskogen Bygg C i Grimstad. Forretningslokalene til NAV og Grimstad kommune på Grøm ble overlevert 3.kvartal 2024. Selskapet har bygg under oppføring i byggeprosjektene Kanalbyen og Kvarial 14 i Kristiansand, samt Campus Hotel i Grimstad. Selskapet holder også på å oppføre leiligheter i byggeprosjektet Strandhagen på His i Arendal. Videre er entreprenørvirksomheten involvert i utvikling av flere nye bolig- og næringsprosjekt i sørlandsregionen.

Innenfor forvaltning er eiendomsporteføljen hovedsakelig lokalisert i Grimstad. Porteføljen består av ca. 32 000 m<sup>2</sup> kontor- og forretningsarealer i Sørlandet Teknologipark. Selskapet forvalter også ca. 43 000 m<sup>2</sup> undervisningslokaler for Universitetet i Agder, avdeling Grimstad samt ca. 15 500 m<sup>2</sup> kontor og handelslokaler på Bergemoen i Grimstad. Eiendommen er eid av morselskapet.

### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet og konsernet har et godt resultat og solid egenkapital. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde og en balansert og fyldestgjørende analyse av foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet. Styret er ikke kjent med vesentlig usikkerhet knyttet til resultat og finansiell stilling. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsregnskapet, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Konsernets risiko knytter seg til gjennomføring av pågående prosjekter og generell markedsrisiko, herunder utvikling i boligmarkedet og arbeidsmarkedet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024, men har tatt en pådriverrolle i forhold til å tilrettelegge slik at Universitetet kan lykkes med slike aktiviteter.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Til grunn for dette ligger budsjetter for neste år og konsernets prognoser for årene fremover. Styret forventer en positiv økonomisk utvikling fremover, basert på realisering av gjenværende prosjekter. I tillegg vil styret vurdere nye investerings- og utviklingsprosjekter når aktuelle muligheter dukker opp.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet i konsernet er tilfredsstillende. Det totale sykefraværet i konsernet har i 2024 vært helt minimalt. Styret anser dette for tilfredsstillende, og det er ikke satt i verk spesielle tiltak på dette området. Konsernet har ikke hatt skader eller ulykker i 2024.

### Likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2024 totalt 2 ansatte hvorav begge er menn. Konsernet har totalt hatt 25 ansatte, hvorav 4 kvinner. Ledelsen i konsernet består av 1 kvinne og 3 menn. Styret består av 5 menn. Selskapet har som praksis at det ikke skal forekomme diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, seksuell legning, religion eller livssyn.

### Forsikring

Selskapet er dekt gjennom konsernets styreansvarsforsikring for styremedlemmer mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

### Ytre miljø

Selskapet og konsernets aktiviteter er av en slik art at det ytre miljø i minimal grad forurenses. Man har en bevisst og fremtidsrettet miljøsatsing innenfor selskapets virksomhetsområder, og konsernets strategidokument tar utgangspunkt i FN's bærekraftsmål. I 2019 signerte konsernet strakstiltakene for boligutviklere og for eiendomsselskap i Eiendomssektorens veikart mot 2050. Arbeidet med å implementere strakstiltakene ble videreført i 2020. I 2020 ble virksomheten Miljøfyrtårnsertifisert.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet, men basert på langtidsutsikter for fastrente antas risikoen å være begrenset. Kreditt- og likviditetsrisiko anses for å være liten. Konsernet har mange kunder, hvor de største vurderes til å ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser.

### Åpenhetsloven

Selskapets rapportering i henhold til åpenhetsloven for 2024 inngår i J.B. Ugland konsernets rapportering som vil bli publisert på J.B. Ugland sin hjemmeside innen lovens frist 30.06.2025.

### Resultatdisponering/cash flow/egenkapital

Resultatdisponering fremgår av resultatregnskapet.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2024 var positiv med MNOK 278. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var også positiv med MNOK 120, noe som i stor grad knytter seg til salg av eiendomsselskaper og driftsmidler i 2024. I løpet av 2024 har konsernet tilført MNOK 96 til J.B. Ugland Holding. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var negativ på MNOK 375. Totalt gir dette en netto økning i kontantbeholdning på MNOK 22.

Likviditetssituasjonen på balansedagen vurderes som god både for morselskapet og konsernet.


### Fremtidsutsikter

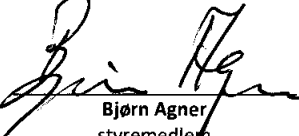
Universitet i Grimstad, som ble åpnet i 2010, har vært et betydelig løft for selskapet og miljøet i Sørlandets Teknologipark, som danner grunnlaget for planlagt videre satsing på utvikling av campusområdet. Mesteparten av lokalene i Sørlandets Teknologipark er utleid og utsiktene fremover er positive. Innenfor virksomhetsområdene eiendomsutvikling og entreprenør er aktiviteten og fremtidsutsiktene gode, ikke minst basert på de ulike utviklingsprosjektene konsernet har satsset på. Etter styrets oppfatning er konsernet godt posisjonert for å ta posisjonen som den ledende eiendomsutvikleren på Sørlandet


Det er fremdeles knyttet en viss usikkerhet til hvordan markedet utvikler seg fremover, og hvordan det vil påvirke eiendomsbransjen. For konsernets del gjelder det i første rekke hvordan rente- og byggekostnadene utvikler seg. En vedvarende «høy» inflasjon vil kunne utsette rentenedsettelse og samtidig øke produksjonskostnadene. Dette vil som en konsekvens påvirke omsetningen av boliger negativt og redusere investeringslysten blant de selskapene som ønsker seg nye næringsbygg. Dette vil naturlig nok ha konsekvenser for konsernets drift og lønnsomhet.

Grimstad, 29. april 2025  
Styret for J. B. Ugland Eiendom AS

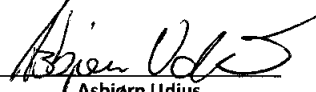
  
Johan Martin Ugland  
styreleder

  
Tom Bernhard Knudsen  
styremedlem

  
Bjørn Agner  
styremedlem

  
Jan Trygve Reinertsen  
styremedlem

  
Espen Salvesen  
styremedlem

  
Asbjørn Udjus  
daglig leder



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Resultatregnskap 01.01-31.12

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>						
244	354	Salgsinntekter og gevinster	2	640 586	445 747	
0	0	Leieinntekt		33 843	15 834	
28	11	Annen driftsinntekt		0	0	
<u>272</u>	<u>365</u>	Sum driftsinntekter	3	<u>674 429</u>	<u>461 581</u>	
<b>Driftskostnader</b>						
0	0	Varekostnad	2	455 260	380 024	
6 208	2 529	Lønnskostnad	4	49 607	36 640	
0	0	Avskrivning	5	6 037	5 961	
0	0	Nedskrivning	5	0	3 387	
3 498	3 690	Annen driftskostnad	4	23 046	12 007	
<u>9 706</u>	<u>6 220</u>	Sum driftskostnader		<u>533 950</u>	<u>438 018</u>	
-9 434	-5 855	Driftsresultat		140 479	23 563	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>						
126 756	12 259	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0	
8 466	9 317	Renteinntekt konsernselskap	7	0	0	
		Inntekt på investering i felleskontrollert				
1 869	16	og tilknyttet selskap	6	10 454	14 048	
3 106	1 591	Annen finansinntekt		9 676	2 572	
0	0	Nedskr. av finansielle eiendeler	6	0	8 256	
9 963	9 989	Rentekostnad konsernselskap	7	4 026	4 658	
21	18	Andre finanskostnader		13 884	14 762	
<u>130 214</u>	<u>13 176</u>	Netto finansposter		<u>2 220</u>	<u>-11 057</u>	
<u>120 780</u>	<u>7 322</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>142 699</u>	<u>12 506</u>	
-1 698	-1 087	Skattekostnad på ordinært resultat	8	15 346	4 021	
<u>122 478</u>	<u>8 409</u>	<b>Årsresultat</b>		<u>127 353</u>	<u>8 485</u>	
<b>Fordeling</b>						
		Minoritetsinteresser		-4 875	-76	
<b>Overføringer og disponeringer</b>						
62 676	-41 294	Overføringer fond				
59 802	49 703	Overføringer annen egenkapital				
<u>122 478</u>	<u>8 409</u>	Sum disponert				

Side 5



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023	
<b>Anleggsmidler</b>						
<i>Immaterielle eiendeler</i>						
607	115	Utsatt skattefordel	8	0	0	
607	115	Sum immaterielle eiendeler		0	0	
<i>Varige driftsmidler</i>						
0	0	Tomter, bygninger m.m.	5, 9	187 465	380 973	
200	200	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	238	453	
200	200	Sum varige driftsmidler		187 703	381 426	
<i>Finansielle anleggsmidler</i>						
361 013	300 926	Investeringer i datterselskap	6	0	0	
18 738	61 923	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0	
29 372	29 000	Investeringer i tilknyttet selskap	6	293 630	277 835	
13 835	13 072	Lån til tilkn. selskap m.m.	10	63 446	32 772	
1 450	1 450	Investeringer i aksjer og andeler	11	40 262	32 674	
100	0	Andre fordringer	9	22 714	4 698	
424 508	406 371	Sum finansielle anleggsmidler		420 052	347 979	
425 316	406 687	Sum anleggsmidler		607 755	729 406	
<b>Omløpsmidler</b>						
0	0	Varer	2	25 343	175 718	
<i>Fordringer</i>						
692	1 296	Kundefordringer	2	76 824	137 783	
99 659	118 504	Fordringer på selskap i samme konsern	10	0	0	
4 258	4 225	Andre kortsiktige fordringer		38 443	7 493	
163 187	124 026	Sum fordringer		115 267	145 275	
59 175	21 767	Bankinnskudd, kontanter ol	12	90 424	68 420	
163 784	145 793	Sum omløpsmidler		231 034	389 413	
589 100	552 480	Sum eiendeler		838 789	1 118 819	



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023	
<b>Egenkapital</b>						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
1 000	1 000	Aksjekapital	13, 14	1 000	1 000	
71 458	71 458	Overkurs	13	71 458	71 459	
<u>113 201</u>	<u>113 201</u>	Annen innskutt egenkapital	13	<u>6 061</u>	<u>6 061</u>	
<u>185 659</u>	<u>185 659</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>78 520</u>	<u>78 521</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
253 060	190 384	Fond	13	0	0	
<u>124 324</u>	<u>64 067</u>	Annen egenkapital	13	<u>476 694</u>	<u>353 760</u>	
<u>377 384</u>	<u>254 451</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>476 694</u>	<u>353 760</u>	
0	0	Minoritetsinteresser	13	<u>28 200</u>	<u>28 328</u>	
<u>563 043</u>	<u>440 110</u>	Sum egenkapital		<u>583 414</u>	<u>460 608</u>	
<b>Gjeld</b>						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
0	0	Utsatt skatt	8	<u>6 586</u>	<u>7 042</u>	
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>6 586</u>	<u>7 042</u>	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	131 350	311 404	
22 000	22 000	Gjeld til selskap i samme konsern	10	0	0	
<u>0</u>	<u>0</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>24 084</u>	<u>47 932</u>	
<u>22 000</u>	<u>22 000</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>155 434</u>	<u>359 336</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9	3 350	79 319	
129	593	Leverandørgjeld		42 936	85 153	
0	0	Betalbar skatt	8	17	403	
484	484	Skyldige offentlige avgifter		9 101	5 340	
0	0	Utbytte		3 000	0	
32	88 429	Gjeld til selskap i samme konsern	10	32	81 109	
<u>3 412</u>	<u>865</u>	Annen kortsiktig gjeld	2, 16	<u>34 919</u>	<u>40 509</u>	
<u>4 057</u>	<u>90 371</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>93 355</u>	<u>291 833</u>	
<u>26 057</u>	<u>112 371</u>	Sum gjeld		<u>255 375</u>	<u>658 211</u>	
<u>589 100</u>	<u>552 480</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>838 789</u>	<u>1 118 819</u>	

Side 7



J. B. Ugland Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
2024	2023				2024	2023

31. desember 2024  
Grimstad, 29. april 2025

 Johan Martin Ugland styreleder	 Tom Bernhard Knudsen styremedlem	 Bjørn Agner styremedlem
 Jan Ivar Reinertsen styremedlem	 Espen Salvesen styremedlem	 Asbjørn Udjus daglig leder



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2024	2023			2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
120 780	7 322	Resultat før skattekostnad		421 699	12 506
-126 756	-12 259	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		8 315	-5 792
0	0	Periodens betalte skatt		-403	-316
0	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-110
0	0	Ordinære avskrivninger		6 037	5 961
0	0	Nedskrivning anleggsmidler		0	5 385
140	-67	Endring i varelager, kundef. og leverandørgjeld		169 117	1 634
44 810	-19 456	Endring i andre tidsavgrensingsposter		-47 802	9 152
<u>38 973</u>	<u>-24 461</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>277 963</u>	<u>28 420</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		206 038	16 634
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-18 351	-102 729
-717	0	Innbetalinger ved salg av andre investeringer		0	0
11 525	-69 569	Innbetalt(+)/Utbetalt på lånefordring konsern		-30 674	-9 831
372	-29 000	Utbetalt ved kjøp av aksjer/konsernbidrag til DS		-37 338	-96 138
<u>11 180</u>	<u>-98 569</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>119 674</u>	<u>-192 064</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
0	22 000	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	203 069
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-203 901	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		-75 969	-67 243
68 331	56 778	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
-81 077	35 032	Inn-/utbetaling gjeld konsernselskap		-95 763	27 540
<u>-12 746</u>	<u>113 809</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>-375 634</u>	<u>163 366</u>
37 407	-9 221	Netto endring i likvider i året		22 004	-279
<u>21 767</u>	<u>30 988</u>	Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>68 420</u>	<u>68 698</u>
<u>59 175</u>	<u>21 767</u>	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>90 424</u>	<u>68 420</u>

Ubenyttet driftskreditt/byggelånsramme er ikke inkludert i kontantbeholdning.



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for øvrige foretak.

##### *Konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS og følgende datterselskap:  
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS  
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS  
J.B. Ugland Entreprenør AS  
Grøm Eiendom AS

J.B. Ugland Eiendom AS inngår i konsernregnskapet J.B. Ugland AS, i Grimstad kommune. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskap bokføres etter egenkapitalmetoden. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden også i selskapsregnskapet. Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet. Øverstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Felleskontrollert virksomhet*

Andel av resultat og kapital i felleskontrollert virksomhet er ført etter bruttometoden. Metoden innebærer at andel av felleskontrollert virksomhets resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskap og balansen. Interne transaksjoner mellom J.B. Ugland Entreprenør AS og felles kontrollert virksomhet elimineres. Eventuelle mer- og mindreverdier henføres til respektive resultat- og balanseposter.

##### *Andre anleggsaksjer*

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsuttelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Inntektsføring ved salg av bolig skjer i takt med fremdriften (salg- og ferdigstilleelsesgrad) i byggeprosjektet.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

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

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

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

#### *Varige driftsmidler*

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

#### *Anleggskontrakter/varer*

For arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregningsmetode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad når prosjektet er igangsatt. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktfestet produksjon.

I balansen inngår opptjent ikke fakturert inntekt under andre fordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld. Kostnader til opptjent inntekt vises som varekostnad i resultatregnskapet. I varekostnad (prosjektkostnaden) inngår byggelånsrenter.

Varer (prosjektbeholdning) består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter. Forskudd vedrørende prosjekter med lang tilvirkningstid er oppført som forskudd fra kunder.

#### *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. Fordringer og gjeld mellom selskapene er renteberegnet etter til enhver tid gjeldende markedsrente. Ansvarlig lån er ikke renteberegnet.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Pensjoner

Pensjonsforpliktelser overfor selskapets ansatte er dekket gjennom kollektiv pensjonsordning i Nordea Liv AS. Selskapet har innskuddspensjonsordning.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Kontantstrømoppstilling

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

### Note 2 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

#### Konsern

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte totalkostnader for prosjektet.

	2024	2023
Kontrakter under utførelse (utført ikke fakturert)	6 371	61 606
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	-110	-405
Resultatført totale inntekter	683 997	331 408
Estimert kontraktsfortjeneste	53 799	22 015

Varer under tilvirkning er aktiverte byggekostnader inklusive renter for bolig som enten ikke er solgt eller som er solgt, men ikke påbegynt. Videre består varebeholdning av utførte entreprenøroppdrag som ikke er fakturert (balanseført ikke fakturert produksjon). Det er en avsetning vedrørende ferdigstilte kontrakter på TNOK 3 980.

### Note 3 - Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
<b>Pr. virksomhetsområde</b>			
Forvaltning/utleie/salg av driftsmidler			
0	110	43 872	32 549
0	0	409 362	223 918
272	255	221 195	205 114
<u>272</u>	<u>365</u>	<u>674 429</u>	<u>461 581</u>
<b>Geografisk fordeling</b>			
272	365	674 429	461 581
Norge			

Side 12



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
7 957	4 579	Lønninger	37 106	29 411
840	666	Arbeidsgiveravgift	5 040	5 262
315	297	Pensjonskostnader	3 268	4 028
723	627	Andre ytelser	4 313	847
-3 626	-3 640	Viderefakturert adm.	-120	-2 909
<u>6 208</u>	<u>2 529</u>	Sum	<u>49 607</u>	<u>36 640</u>

2	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	22	23
---	---	--------------------------------	----	----

#### Morselskap

Ytelser til ledende personer (morselskap og konsern)

	Daglig leder	Styret
Lønn	3 237	554
Pensjonsutgifter	207	
Annen godtgjørelse	319	

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Daglig leder har en insitamentordning basert på konsernets verdiutvikling.

Morselskap		Konsern		
2023	2023	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024	2023
169	167	Lovpålagt revisjon	1 304	1 036
114	0	Andre tjenester	114	100
<u>283</u>	<u>167</u>	Sum	<u>1 418</u>	<u>1 136</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret (forholdsmessig fradrag)



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Varige driftsmidler

##### Morselskap

	Eiendom og anlegg u/utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 097	3 241	5 338
Anskaffelseskost 31.12.	2 097	3 241	5 338
Akk.avskrivning 31.12.	-1 239	-3 041	-4 280
Akk.nedskr. 31.12.	-858	0	-858
Balanseført pr. 31.12.	0	200	200
Årets avskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	15 Lineær	0-5 år Lineær	

##### Konsern

	Eiendom/ Tomt/ anlegg u/utførelse	Driftsløsøre, inventar, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	416 178	6 165	422 342
Tilgang kjøpte driftsmidler	18 306	45	18 351
Avgang solgte driftsmidler	-212 035	-138	-212 173
Anskaffelseskost 31.12.	222 448	6 072	228 520
Akk.avskrivning 31.12.	-30 740	-5 833	-36 573
Akk.nedskr. 31.12.	-4 245	0	-4 245
Balanseført pr. 31.12.	187 464	238	187 703
Årets avskrivninger	5 914	122	6 037
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	20-50 Lineær	5 Lineær	

Utsatt skatt på merverdier tomter inngår i anskaffelseskostnaden, med unntak knyttet til enkelte rene eiendomsselskap.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Datterselskap, felleskontrollert- og tilknyttet selskap

##### Morselskap

	Kontor	Eierandel	Anskaffelse-kost	Andel årets resultat majoritet	Interengevinst/avskrivning merverdi	Skatteeffekt/ endret sats/ eliminerings	Årets resultat
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS	Grimstad	100 %	1 466	768	0	0	768
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	Grimstad	100 %	3 380	59 912	0	0	59 912
J.B. Ugland Entreprenør AS	Grimstad	100 %	1 390	24 014	-2 607	0	21 407
Grøm Eiendom AS	Grimstad	90 %	16 312	44 670	0	0	44 670
			22 548	129 364	-2 607	0	126 756

Stemmeandel er lik eierandel. Egenkapital på anskaffelsestidspunktet tilsvarer anskaffelseskost for alle datterselskap, med unntak av Grøm Eiendom som har en merverdi på anskaffelsestidspunktet på 3 957.

Egenkapital-transaksjon	Balansført verdi 01.01	Tilgang/ avgang	Årets resultat andel	Utbytte/ Minoritet	Konsern bidrag (netto)	Balansført verdi 31.12
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS	34 197	0	768	0	-13 715	21 250
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	247 861	-717	59 912	0	-46 440	260 615
J.B. Ugland Entreprenør AS	1 631	0	21 407	0	-5 797	17 240
Grøm Eiendom AS	17 237	0	44 670	0	0	61 907
	300 926	-717	126 756	0	-65 952	361 013

##### Felleskontrollert og tilknyttede selskap

	Kontor	Eierandel	Balansført verdi 01.01	Tilgang/ avgang i året	Andel resultat / nedskrivning	Utbytte	Balansført verdi 31.12
Lagerseksjoner Holding AS	Grimstad	33 %	29 000		1 872	-1 500	29 372

Stemmeandel er lik eierandel.

##### Konsern

##### Tilknyttede selskap

	Kontor	Eierandel	Balansført verdi 01.01	Tilgang /avgang	Andel resultat/ nedskrivning	Avskrivning Merverdi/ Utbytte	Balansført verdi
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Lillesand	50 %	49 595	0	-569	0	49 026
Kanalbyen Partner AS	Kristiansand	50 %	75 077	0	10 233	-11 342	73 968
Slemdal Utvikling AS	Oslo	30 %	4 696	0	-2 193	0	2 503
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	16 826	0	828	0	17 655
Sørlandets Teknologipark AS	Oslo	25 %	1 623	0	-299	0	1 324
His Solåsen AS	Oslo	50 %	6 021	0	745	0	6 766
Kvartal 14 AS	Kristiansand	33 %	60 377	0	-63	-6 837	53 478
Campus Hotel AS	Grimstad	32 %	1 450	0	-6	-3 451	-2 007
Groå Eiendom AS	Grimstad	33 %	33 170	0	36	-2 000	31 206
Lagerseksjoner AS	Grimstad	33 %	29 000	0	1 872	-1 500	29 372
Tangen Allé 2 AS	Grimstad	50 %	0	30 452	-206	0	30 247
Perla Invest AS	Grimstad	50 %	0	15	77	0	92
Sum			277 835	30 468	10 457	-25 130	293 630

Kanalbyen Partner er eid 50% av JBU Kanalbyen AS, som er eid med 80% av konsernet.

Merverdier		Grøm Eiendom AS	Sum
Uavskrevet henførbart merverdi	01.01.	3 448	3 448
Årets avskrivning			
		3 448	3 448



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

FKV	Etablert/ ervert 2023	Kontor	Eier andel	Stemme- andel	Stemme- andel	Resultat 2024 (100%)	Egenkapital pr. 31.12 (100%)
AF K14 DA		Kristiansand	50 %	50 %	50 %	32 352	45 577
		Inngående balanse		Inntektsført	Andel av EK	Utg. balanse	
		01.01		resultatandel	31.12	31.12	
AF K14 DA		5 065		12 391	17 456	17 456	

Følgende føringer er gjort i resultat og balanse (etter eliminering av internomsetning).

#### Innarbeidelse bruttomethoden

Regnskapslinje	2024
Salginntekt	153 987
Varekostnad	141 597
Andre fordringer	0
Kundefordringer	12 783
Bankinnskudd	17 412
Leverandørgjeld	13 021
Skyldig offentlige avgifter	4 386
Fond for vurderingsforskjeller	17 456

#### Note 7 - Transaksjoner med nærstående

Morselskap	Morselskap	Konsern
<b>Salg av varer og tjenester:</b>		
Foretak kontrollert av aksjonær	(inkl aksjonær) 140	156
Datterselskap	(inkl kostnadsfordeling) 4 580	
Mor-/søsterselskap	(inkl kostnadsfordeling) 576	6 046
	5 296	6 202
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>		
Datterselskap	417	
Morselskap	1 600	1 600
Foretak kontrollert av aksjonær	685	685
	2 702	2 285
<b>Finansposter (netto renter)</b>		
<b>Netto rentekostnader</b>		
Datterselskap	2 529	
Morselskap	-4 026	-4 026
	-1 497	-4 026

Ytelser til ledende ansatte og mellomværende med konsernselskap er omtalt i hhv note 4 og 10.



**J. B. Ugland Eiendom AS**

**Noter til regnskapet for 2024**

Beløp vises i tusen kr

**Note 8 - Skatt**

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2024	2023		2024	2023
0	0	Betalbar skatt	17	403
-492	52	Endring utsatt skatt	-5 118	-6 316
-1 207	-1 139	Skatteeffekt av konsernbidrag	20 446	9 934
<u>-1 698</u>	<u>-1 087</u>	Årets totale skattekostnad	<u>15 346</u>	<u>4 021</u>
Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2024	2023		2024	2023
120 780	7 322	Ordinært resultat før skattekostnad	142 699	12 506
83	11	Permanente forskjeller	654	602
45	0	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	45	0
-128 628	-12 259	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	0
0	-16	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-69 655	7 568
2 236	-236	Endring i midlertidige forskjeller	11 439	41 198
-5 484	-5 178	Alminnelig inntekt	85 182	61 874
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-12 252	-25 952
77 571	71 502	Mottatt konsernbidrag	0	0
-72 086	-66 325	Ytet konsernbidrag	-72 852	-34 092
<u>0</u>	<u>0</u>	Årets skattegrunnlag	<u>78</u>	<u>1 831</u>
0	0	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	17	403
Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2024	2023		2024	2023
-99	-110	Driftsmidler inkl goodwill	26 374	85 498
0	0	Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved 31.12	51 299	22 015
-295	-368	Gevinst- og tapskonto	-110	-6 779
0	0	Uopptjent inntekt	308	-18 672
-2 367	-46	Regnskapsmessige avsetnin., fremtidig vedlikeh. mv	-11 762	-18 265
<u>0</u>	<u>0</u>	Avsetninger til tap på kontrakter, prosjekter mv	<u>-10 429</u>	<u>-3 591</u>
-2 760	-524	Sum	<u>55 680</u>	<u>60 206</u>
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-21 998	-34 250
-2 760	-524	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	33 681	25 955
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	3 746	-6 055
<u>-2 760</u>	<u>-524</u>	Sum	<u>29 935</u>	<u>32 011</u>
-607	-115	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	6 586	7 042



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 9 - Langsiktige fordringer og gjeld og pantstillelser

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
0	0		0	112
0	0	Sum	0	112

Morselskap			Konsern	Konsern
2024	2023	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	0	11 822
0	0	Sum	0	11 822

Morselskap			Konsern	Konsern
2024	2023	Gjeld som er sikret med pant	2024	2023
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	147 270	390 723
0	0	Sum	147 270	390 723

Morselskap			Konsern	Konsern
2024	2023	Pantsatte eiendeler	2024	2023
0	0	Fast eiendom	181 528	311 526
0	0	Aksjer	0	0
0	0	Sum	181 528	311 526

#### Morselskap

Det er stilt betjeningsgaranti for 90% av gjeld i Grøm Eiendom AS på 20,5 mill.

#### Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap			2024	2023
<b>Langsiktige fordringer</b>				
Grøm Eiendom AS			18 738	61 923
<b>Lån til tilknyttet selskap</b>				
Agderbyen Eiendomsutvikling AS			13 835	13 072
<b>Kortsiktige fordringer</b>				
Grøm Eiendom AS (konsernbidrag)			2 215	0
J.B. Ugland Entreprenør AS (konsernbidrag)			7 432	35 568
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS (konsernbidrag)			13 832	0
Fordring på datterselskap (konsernkontoordning i bank)			16 642	47 002
J.B. Ugland Eiendomsutvikling - konsernbidrag			59 538	35 935
			99 659	118 504
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
J.B. Ugland Holding AS			32	81 109
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS			0	7 320
			32	88 429

Side 18



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Konsern

##### Lån til tilknyttet selskap

	2024	2023
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	13 835	13 072
His Solåsen AS	17 500	17 500
Drammen Boligutvikling AS	6 250	1 750
Slemdal Utvikling AS	450	450
Tangen Allé 2 AS	3 000	0
Perla Invest AS	15 000	0
Campus Hotel AS	7 411	0
	<u>63 446</u>	<u>32 772</u>

##### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
J.B. Ugland Holding AS	32	81 109

#### Note 11 - Aksjer i andre selskaper

##### Morselskap

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Hotell Invest AS	8,33%	2 280	1 450

##### Konsern

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Hotell Invest AS	8,33%	2 280	1 450
Frøynestunet Utvikling AS	16,50%	15 831	13 108
Malling & Co vekst AS	3,26%	18 875	14 739
Andre Opsjoner		2 052	2 052
Jon Lilletuns Vei 7 AS	9,00%	5 350	5 350
Grøm Næringspark 19 AS	9,00%	3 472	3 472
OMM2 AS	9,00%	90	90
Sum		<u>47 950</u>	<u>40 262</u>

Det er foretatt nedskrivninger på TNOK 6 528 knyttet til aksjer i 2023.

#### Note 12 - Bankinnskudd

##### Morselskap

2024	
245	Bundne skattetrekkmidler utgjør

##### Konsern

2024
1 509

##### Morselskap

Det er etablert en konsernkonto ordning for flere av selskapene i konsernet. Selskapet og konsern har ikke kassekreditt, men konsernet har to byggelån med en samlet ramme på 150 MNOK.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr

#### Note 13 - Egenkapital

##### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	1 000	71 458	113 201	190 384	64 067	440 110
Egenkapital 01.01.	1 000	71 458	113 201	190 384	64 067	440 110
Årsresultat	0	0	0	62 676	59 802	122 478
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	57 400	57 400
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-56 227	-56 227
Andre endringer	0	0	0	0	-717	-717
Egenkapital 31.12.	1 000	71 458	113 201	253 060	124 324	563 043

##### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Annen Egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000	71 458	6 061	353 760	28 328	460 608
Årsresultat	0	0	0	122 478	4 875	127 353
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	57 400	0	57 400
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-56 227	0	-56 227
Utbytte til minoritet	0	0	0	0	-5 000	-5 000
Andre endringer	0	0	0	-718	-3	-721
Egenkapital 31.12.	1 000	71 458	6 061	476 694	28 200	583 414

#### Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	10	1 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
J. B. Ugland Holding AS	100 000	100 %	100 %

#### Note 15 - Pant og garantier - Konsern

Fevikpynten AS har stilt garanti overfør boligkjøpere på MNOK 5,8. Kilsund Eiendom AS har stilt tilsvarende garanti på MNOK 5,3, Kokkeplassen Eiendom på MNOK 3,2, Tønnevollskogen på MNOK 14,6 og His Brygge AS på MNOK 9,7. Det er stilt betjeningsgaranti for gjelden i Slemdal Utvikling AS på MNOK 12,2. J.B. Ugland Eiendomsutvikling har et garantiansvar for His Solåsen AS på MNOK 11,5 og har forpliktet seg til å stille leiegaranti for Kvartal 14 AS ved ferdigstillelse av byggeprosjektet, med mindre bygget er tilstrekkelig utleid.

Aksjene i Jon Lilletuns vei 7 AS ble solgt 18.12.2024. Selskapet har avgitt garantier. Det er avsatt et beløp knyttet til estimerte forpliktelse.

Se for øvrig note 9 for oversikt over pantsatte eiendeler i selskapsregnskapet og konsern.



BDO AS  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

Til generalforsamlingen i J.B. Ugland Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til J.B. Ugland Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



## Konklusjon om årsberetningen

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.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 revisjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jostein Håland  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: HXUZH-30BL3-YIG90-8P9C5-MKJ5K-WNPX6



# 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."

## Håland, Jostein

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-02 09:55:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HXUZJH-30BL3-YJG90-8P9C5-MKJ5K-WNPX6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.