



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 031 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JÆREN UTBYGGINGSSSELKAP AS  
Forretningsadresse: Welhavens vei 4  
4319 SANDNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Njål Østerhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	33 759	54 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 759</b>	<b>54 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		65 078	49 652
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	68 785	36 513
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 863</b>	<b>86 165</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-100 104</b>	<b>-32 009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 020	16 607
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 020</b>	<b>16 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 020</b>	<b>16 607</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-93 084</b>	<b>-15 402</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-17 033	527
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-76 051</b>	<b>-15 929</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-76 051</b>	<b>-15 929</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-76 051</b>	<b>-15 929</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-76 051</b>	<b>-15 929</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-76 051	-15 929
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-76 051</b>	<b>-15 929</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	122 076	105 043
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>122 076</b>	<b>105 043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 076</b>	<b>105 043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>6 913 379</b>	<b>6 631 014</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33 759	
<b>Sum fordringer</b>		<b>33 759</b>	
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 370	1 211 988
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>277 370</b>	<b>1 211 988</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 224 508</b>	<b>7 843 002</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 346 584</b>	<b>7 948 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	314 844	314 844
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		5 156 256	5 156 256
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 471 100</b>	<b>5 471 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 857 643	1 933 694



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 857 643</b>	<b>1 933 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>7 328 743</b>	<b>7 404 794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17 841	
Betalbar skatt	4		105 570
Annen kortsiktig gjeld			437 681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17 841</b>	<b>543 251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17 841</b>	<b>543 251</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 346 584</b>	<b>7 948 045</b>



# ÅRSREGNSKAPET 2017

Jæren Utbyggingssselskap AS

Org.nr 998 031 869

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Jæren Utbyggingsselskap AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2017	2016
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	33.759	54.156
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>33.759</b>	<b>54.156</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		65.078	49.652
Annen driftskostnad	3	68.785	36.513
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>133.863</b>	<b>86.165</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-100.104</b>	<b>-32.009</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7.020	16.607
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>7.020</b>	<b>16.607</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-93.084</b>	<b>-15.402</b>
Skattekostnad	4	-17.033	527
<b>Årsresultat</b>		<b>-76.051</b>	<b>-15.929</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-76.051	-15.929
<b>Sum overføringer</b>		<b>-76.051</b>	<b>-15.929</b>



Jæren Utbyggingsselskap AS

Balanse

Eiendeler	Note	2017	2016
Utsatt skattefordel	4	122.076	105.043
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>122.076</b>	<b>105.043</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122.076</b>	<b>105.043</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	5	6.913.379	6.631.014
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		33.759	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>33.759</b>	<b>0</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		277.370	1.211.988
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7.224.508</b>	<b>7.843.002</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7.346.584</b>	<b>7.948.045</b>



Jæren Utbyggingselskap AS

Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	314.844	314.844
Annen innskutt egenkapital		5.156.256	5.156.256
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5.471.100</b>	<b>5.471.100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1.857.643	1.933.694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1.857.643</b>	<b>1.933.694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7.328.743</b>	<b>7.404.794</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		17.841	0
Betalbar skatt	4	0	105.570
Annen kortsiktig gjeld		0	437.681
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>17.841</b>	<b>543.251</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>17.841</b>	<b>543.251</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7.346.584</b>	<b>7.948.045</b>

Sandnes, 28.03.2018

Njål Østerhus  
styrets leder

Tore Lie  
styremedlem

Cato Østerhus  
styremedlem

Ingvar Sikveland  
styremedlem/daglig leder



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

#### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

#### Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det den grad det anses nødvendig foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggsfordringer, er oppført til pålydende.

#### Tomter for salg

Selskapet har kjøpt og utviklet tomteområder for salg av ferdig tilrettelagte tomter. For delfelt med inngåtte kontrakter vil inntektsføring med fortjeneste skje i henhold til løpende avregning for hvert delfelt. Beholdning av tomter for salg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og forventet netto salgsværdi. Anskaffelseskost på tomter i beholdning inkluderer direkte kostnader til kjøp og utvikling med tillegg av finanskostnader.

#### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt beregnes i henhold til gjeldsmetoden uten neddiskontering.



## **Jæren Utbyggingsselskap AS**

### **Note 2 Salgsinntekter**

Selskapets virksomhet er konsulentvirksomhet og innkjøpsvirksomhet rettet mot tomteutvikling i Rogaland.

### **Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.**

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

#### **Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar for 2017 utgjør kr 8.900.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 21.300. Mva kommer i tillegg.



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	105.570
Endring i utsatt skattefordel	-17.033	-105.043
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-17.033</b>	<b>527</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-93.084	-15.402
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-437.681	437.681
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-530.765</b>	<b>422.279</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	105.570
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>105.570</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Endring</b>
Avsetninger mv	0	-437.681	-437.681
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>-437.681</b>	<b>-437.681</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-530.765	0	530.765
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-530.765</b>	<b>-437.681</b>	<b>93.084</b>
<b>Utsatt skattefordel (23 % / 24 %)</b>	<b>-122.076</b>	<b>-105.043</b>	<b>17.033</b>



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 5 Tomtebeholdning for salg og prosjekt i arbeid

Bokført varebeholdning består av tomter og utbyggingsretter ervervet for videresalg, samt prosjekter som ikke er solgt pr. 31.12. Tomter og prosjekter for videresalg er oppført til anskaffelseskostnad. Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen. Bokført verdi er pr. 31.12. betalt opsjonspremie for tomtefelt. Årlig vederlag for opsjonen fra 2016 er kr 200.000 pr. år.

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jæren Utbyggingsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	314.844	1,00	314.844
<b>Sum</b>	<b>314.844</b>		<b>314.844</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Team Bygg Holding AS	157.422	50,0	50,0
Øster Hus Gruppen AS	157.422	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>314.844</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Njål Østerhus	styrets leder	78.711
Cato Østerhus	styremedlem	78.711
Tore Lie	styremedlem	157.422



Jæren Utbyggingsselskap AS

Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2017	314.844	5.156.256	1.933.694	7.404.794
Årets resultat	0	0	-76.051	-76.051
<b>Pr 31.12.2017</b>	<b>314.844</b>	<b>5.156.256</b>	<b>1.857.643</b>	<b>7.328.743</b>



Til generalforsamlingen i Jæren Utbyggingsselskap AS

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Jæren Utbyggingsselskap AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 76.051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### THE POWER OF BEING UNDERSTOOD AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/Is a member of Den norske Revisorforening.



- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

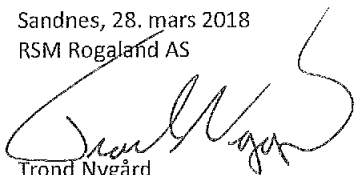
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sandnes, 28. mars 2018  
RSM Rogaland AS



Trond Nygård  
Registrert revisor