



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 785 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JVA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Laxegata 1
1772 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: AVA Økonomi AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 22.04.2026



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 10 925 000 |
| Annen driftsinntekt | | 368 180 | 168 000 |
| Sum inntekter | | 368 180 | 11 093 000 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | 0 | 10 319 500 |
| Varekostnad | 1 | 0 | 223 276 |
| Lønnskostnad | 2 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 123 555 | 59 064 |
| Sum kostnader | | 123 555 | 10 601 840 |
| Driftsresultat | | 244 626 | 491 160 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 689 | 4 031 |
| Sum finansinntekter | | 689 | 4 031 |
| Annen rentekostnad | | 1 045 969 | 28 894 |
| Sum finanskostnader | | 1 045 969 | 28 894 |
| Netto finans | | -1 045 280 | -24 863 |
| Resultat før skattekostnad | | -800 654 | 466 298 |
| Skattekostnad | | -20 275 | 20 275 |
| Årsresultat | | -780 379 | 446 023 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 201 567 |
| Udekket tap | | -540 874 | 4 950 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -239 505 | 239 505 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -780 379 | 446 023 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 1 261 951 | 1 169 805 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 1 | 0 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 261 951 | 1 169 805 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 200 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 200 000 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 461 951 | 1 169 805 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Varer | | 14 471 179 | 12 462 604 |
| Sum varer | | 14 471 179 | 12 462 604 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 0 | 15 750 |
| Sum fordringer | | 0 | 15 750 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 33 414 | 189 095 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 33 414 | 189 095 |
| Sum omløpsmidler | | 14 504 593 | 12 667 449 |
| SUM EIENDELER | | 15 966 544 | 13 837 254 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 0 | 239 505 |
| Udekket tap | | 540 874 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | | -540 874 | 239 505 |
| Sum egenkapital | | -440 874 | 339 505 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | | 0 | 20 275 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 20 275 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 15 351 106 | 10 427 306 |
| Langsiktig konserngjeld | | 709 067 | 609 067 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 300 000 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 16 360 173 | 11 036 373 |
| Sum langsiktig gjeld | | 16 360 173 | 11 056 648 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 | 0 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 35 019 | 2 428 875 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 226 | 12 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 47 245 | 2 441 101 |
| Sum gjeld | | 16 407 418 | 13 497 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 15 966 544 | 13 837 254 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353215

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 979 785 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JVA EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Laxegata 1
1772 HALDEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: AVA Økonomi AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.02.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2026



Organisasjonsnr: 979 785 585
JVA EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 0 | 10 925 000 |
| Annen driftsinntekt | | 368 180 | 168 000 |
| Sum inntekter | | 368 180 | 11 093 000 |
| Kostnader | | | |
| Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer | | 0 | 10 319 500 |
| Varekostnad | 1 | 0 | 223 276 |
| Lønnskostnad | 2 | 0 | 0 |
| Annen driftskostnad | | 123 555 | 59 064 |
| Sum kostnader | | 123 555 | 10 601 840 |
| Driftsresultat | | 244 626 | 491 160 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 689 | 4 031 |
| Sum finansinntekter | | 689 | 4 031 |
| Annen rentekostnad | | 1 045 969 | 28 894 |
| Sum finanskostnader | | 1 045 969 | 28 894 |
| Netto finans | | -1 045 280 | -24 863 |
| Resultat før skattekostnad | | -800 654 | 466 298 |
| Skattekostnad | | -20 275 | 20 275 |
| Årsresultat | | -780 379 | 446 023 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | 0 | 201 567 |
| Udekket tap | | -540 874 | 4 950 |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -239 505 | 239 505 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -780 379 | 446 023 |



Organisasjonsnr: 979 785 585
JVA EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 3 | 1 261 951 | 1 169 805 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 1 | 0 | 0 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 261 951 | 1 169 805 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|--------------------------------------|--|----------------|----------|
| Andre fordringer | | 200 000 | 0 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 200 000 | 0 |

| | | | |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Sum anleggsmidler | | 1 461 951 | 1 169 805 |
|--------------------------|--|------------------|------------------|

Omløpsmidler

Varer

| | | | |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Varer | | 14 471 179 | 12 462 604 |
| Sum varer | | 14 471 179 | 12 462 604 |

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|----------|---------------|
| Andre fordringer | | 0 | 15 750 |
| Sum fordringer | | 0 | 15 750 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|--|--|---------------|----------------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 33 414 | 189 095 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 33 414 | 189 095 |

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum omløpsmidler | | 14 504 593 | 12 667 449 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 15 966 544 | 13 837 254 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Selskapskapital | | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |

Opptjent egenkapital



| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Annen egenkapital | 0 | 239 505 |
| Udekket tap | 540 874 | 0 |
| Sum opptjent egenkapital | -540 874 | 239 505 |
| Sum egenkapital | -440 874 | 339 505 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Utsatt skatt | 0 | 20 275 |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 20 275 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 15 351 106 | 10 427 306 |
| Langsiktig konserngjeld | 709 067 | 609 067 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 300 000 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 16 360 173 | 11 036 373 |
| Sum langsiktig gjeld | 16 360 173 | 11 056 648 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 4 0 | 0 |
| Leverandørgjeld | 35 019 | 2 428 875 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 226 | 12 226 |
| Sum kortsiktig gjeld | 47 245 | 2 441 101 |
| Sum gjeld | 16 407 418 | 13 497 749 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 15 966 544 | 13 837 254 |



Organisasjonsnr: 979 785 585
JVA EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

** Klassifisering **

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter balansedagen er oppført som langsiktig gjeld.

** Varige

driftsmidler **

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt levetid.

** Aksjer **

Omløpsaksjer er vurdert til markedsverdi på balansedagen. Andre aksjer er oppført i regnskapet til kostpris. I de tilfeller der den virkelige verdien er lavere enn kostprisen og dette ikke er forbigående, er det foretatt nedskrivning.

** Fordringer

**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

** Skatter **

Skattekostnaden i

resultatregnskapet omfatter både periodens betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt er avsatt som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, er utsatt skattefordel tatt med i balansen iht. god regnskapsskikk.

**

Driftsinntekter og kostnader **

Inntektsføring følger

opptjeningsprinsippet, som normalt vil følge leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader er tatt med etter sammenstillingsprinsippet, det vil si at kostnadene er tatt med i samme periode som tilhørende inntekter.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note



3

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1169805.00 | 0.00 |
| <u>Tilgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Avgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1169805.00 | 0.00 |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 0.00 | 0.00 |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 1169805.00 | 0.00 |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 0.00 | 0.00 |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
15351106.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
15351106.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
14471179.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak



Tapt aksjekapital:

Selskapet har ført opp tre boliger i rekke. Disse ligger ute for salg. Markedet er tregt i Halden, dette medfører at selskapet har store banklån som tynger regnskapet. Styret er klar over at aksjekapitalen er tapt i sin helhet. Dog mener styret at det er grunnlag for fortsatt drift. Selskapet har lånt til sammen kr 1.009.067 fra aksjonær og nærstående selskaper. All gjeld har blitt gjort opp ved forfall. I tillegg eier selskapet en bolig med stor tomt i Halden. Denne er bokført til kr 1.169.805 i regnskapet. Markedsverdien på denne eiendommen er anslått til over kr 4 mill. Det er således betydelig merverdier i selskapet.

Lånet på de tre boligene i rekke vil bli gjort opp løpende etter hvert som selskapet selger enhetene. På bakgrunn av ovenstående mener styret det er riktig å avlegge årsregnskapet under forutsetning om fortsatt drift.



RevisorTeam
www.revisor-team.no

Statsautoriserte
revisorer
Rolf-Ove Dahl
Jim Olaussen
Per Olaussen

Walkersgate 10B
1771 HALDEN
Telefon: 69 17 67 05
halden@revisor-team.no

Til generalforsamlingen i
JVA Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert JVA Eiendomsutvikling AS sitt årsregnskap som viser et underskudd kr 780.379. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og daglig leder) 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Medlemmer av Den norske Revisorforening

RevisorTeam DA
Organisasjons- og revisornr.: NO 982 824 133 MVA – Bankgironr. 1105 12 19777



for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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>

HALDEN, 27. februar 2026
RevisorTeam DA

Per Olsson

Statsautorisert revisor