



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 627 581  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SØR BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Conceptor Bolig AS  
Billingstadsletta 13  
1396 BILLINGSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 22.07.2022



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2020     | 2019     |
|---|------|----------|----------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |          |          |
| <b>Inntekter</b>                          |      |          |          |
| Sum inntekter                             |      | 0        |          |
| <b>Kostnader</b>                          |      |          |          |
| Annen driftskostnad                       |      | 104 628  | 316 087  |
| Sum kostnader                             |      | 104 628  | 316 087  |
| Driftsresultat                            |      | -104 628 | -316 087 |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |          |          |
| Annen renteinntekt                        |      | 618      | 943      |
| Sum finansinntekter                       |      | 618      | 943      |
| Netto finans                              |      | 618      | 943      |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | -104 010 | -315 144 |
| Skattekostnad på ordinært resultat        |      | -22 882  | -69 332  |
| Ordinært resultat etter skattekostnad     |      | -81 128  | -245 812 |
| Årsresultat                               |      | -81 128  | -245 812 |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |          |          |
| Overføring til/fra annen egenkapital      |      | 81 128   | 245 812  |
| Sum overføringer og disponeringer         |      | 81 128   | 245 812  |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2020               | 2019              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 133 180            | 110 298           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>133 180</b>     | <b>110 298</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>133 180</b>     | <b>110 298</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                   |
| Varer  | 3    | 225 328 134        | 59 109 679        |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>225 328 134</b> | <b>59 109 679</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                   |
| Andre fordringer                               | 5    | 15 063 333         | 20 000 000        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>15 063 333</b>  | <b>20 000 000</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 1 494 712          | 1 615 269         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 494 712</b>   | <b>1 615 269</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>241 886 179</b> | <b>80 724 948</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>242 019 359</b> | <b>80 835 246</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                   |
| Aksjekapital                                   | 7, 8 | 30 000             | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital                     | 7    | -11 539            | -11 539           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>18 461</b>      | <b>18 461</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                   |
| Annen egenkapital                              | 7    | -81 128            |                   |



## Balanse

| <b>Beløp i: NOK</b>               | <b>Note</b> | <b>2020</b>        | <b>2019</b>       |
|-----------------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Udekket tap                       |             | 379 518            | 379 518           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |             | <b>-460 646</b>    | <b>-379 518</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>            |             | <b>-442 185</b>    | <b>-361 057</b>   |
| <b>Gjeld</b>                      |             |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |             |                    |                   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |             |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 5           | 161 423 589        | 16 281 736        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 4, 5        | 58 781 697         | 54 425 311        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |             | <b>220 205 286</b> | <b>70 707 047</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |             | <b>220 205 286</b> | <b>70 707 047</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |             |                    |                   |
| Leverandørgjeld                   |             | 4 053 457          | 3 770 122         |
| Skyldige offentlige avgifter      |             |                    | 83 333            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3           | 18 202 801         | 6 635 801         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |             | <b>22 256 258</b>  | <b>10 489 256</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |             | <b>242 461 544</b> | <b>81 196 303</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |             | <b>242 019 359</b> | <b>80 835 246</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 235755

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 627 581  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SØR BOLIG AS  
Forretningsadresse: c/o Conceptor Eiendom AS  
Billingstadsletta 13  
1396 BILLINGSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2021

#### Revisjon

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 22.05.2021



Organisasjonsnr: 919 627 581  
JESSHEIM SØR BOLIG AS

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                              | <b>Note</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                          |             |             |             |
| <b>Inntekter</b>                                 |             |             |             |
| Sum inntekter                                    |             | 0           |             |
| <b>Kostnader</b>                                 |             |             |             |
| Annen driftskostnad                              |             | 104 628     | 316 087     |
| Sum kostnader                                    |             | 104 628     | 316 087     |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | -104 628    | -316 087    |
| <b>Finansinntekter og<br/>finanskostnader</b>    |             |             |             |
| Annen renteinntekt                               |             | 618         | 943         |
| Sum finansinntekter                              |             | 618         | 943         |
| <b>Netto finans</b>                              |             | 618         | 943         |
| <b>Ordinært resultat før<br/>skattekostnad</b>   |             | -104 010    | -315 144    |
| Skattekostnad på ordinært<br>resultat            |             | -22 882     | -69 332     |
| <b>Ordinært resultat etter<br/>skattekostnad</b> |             | -81 128     | -245 812    |
| <b>Årsresultat</b>                               |             | -81 128     | -245 812    |
| <b>Overføringer og<br/>disponeringer</b>         |             |             |             |
| Overføring til/fra annen<br>egenkapital          |             | 81 128      | 245 812     |
| Sum overføringer og<br>disponeringer             |             | 81 128      | 245 812     |



Organisasjonsnr: 919 627 581  
JESSHEIM SØR BOLIG AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2020               | 2019              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 6    | 133 180            | 110 298           |
| <b>Sum immaterielle eiendeler</b>              |      | <b>133 180</b>     | <b>110 298</b>    |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>133 180</b>     | <b>110 298</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                   |
| Varer  | 3    | 225 328 134        | 59 109 679        |
| <b>Sum varer</b>                               |      | <b>225 328 134</b> | <b>59 109 679</b> |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                   |
| Andre fordringer                               | 5    | 15 063 333         | 20 000 000        |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>15 063 333</b>  | <b>20 000 000</b> |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende            |      | 1 494 712          | 1 615 269         |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>1 494 712</b>   | <b>1 615 269</b>  |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>241 886 179</b> | <b>80 724 948</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>242 019 359</b> | <b>80 835 246</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                   |
| Aksjekapital                                   | 7, 8 | 30 000             | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital                     | 7    | -11 539            | -11 539           |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>                |      | <b>18 461</b>      | <b>18 461</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                    |      |                    |                   |
| Annen egenkapital                              | 7    | -81 128            |                   |
| Udekket tap                                    |      | 379 518            | 379 518           |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                |      | <b>-460 646</b>    | <b>-379 518</b>   |
| <b>Sum egenkapital</b>                         |      | <b>-442 185</b>    | <b>-361 057</b>   |
| <b>Gjeld</b>                                   |      |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                        |      |                    |                   |
| Annen langsiktig gjeld                         |      |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner                 | 5    | 161 423 589        | 16 281 736        |



|                                   |      |                    |                   |
|-----------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Øvrig langsiktig gjeld            | 4, 5 | 58 781 697         | 54 425 311        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>220 205 286</b> | <b>70 707 047</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>220 205 286</b> | <b>70 707 047</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                    |                   |
| Leverandørgjeld                   |      | 4 053 457          | 3 770 122         |
| Skyldige offentlige avgifter      |      |                    | 83 333            |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3    | 18 202 801         | 6 635 801         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>22 256 258</b>  | <b>10 489 256</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>242 461 544</b> | <b>81 196 303</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>242 019 359</b> | <b>80 835 246</b> |



Organisasjonsnr: 919 627 581  
JESSHEIM SØR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

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

Note  
7, 8

#### Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u>           | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u>     | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer              | 100.00             | 300.00               | 30000.00             |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u>      | <u>Eierandel</u>     | <u>Aksjeklasse</u>   |
| Conceptor Bolig AS           | 100.00             | 100.00%              | Ordinære aksjer      |
| <u>Sum</u>                   | <u>Sum antall</u>  | <u>Sum eierandel</u> |                      |
|                              | 100.00             | 100.00%              |                      |

Note

#### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note  
2

#### Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u>                     | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
|                                     | 20606.00     |                  |
| <u>Andre tjenester</u>              | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                                     | 13610.00     |                  |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



34216.00

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen  
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jessheim Sør Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jessheim Sør Bolig AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



Building a better  
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Drammen, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7YETK-PXSQ0-70HXH-50ZV7-0DJUJ-7CVTF



# 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."

## Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 12:47:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7YETK-PXSQQ-70HXH-50ZV7-0DJUJ-7CYTF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Jessheim Sør Bolig AS

---

## Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Jessheim Sør Bolig AS

---

### Resultatregnskap

|   | Note | 2020                  | 2019                   |
|---|------|-----------------------|------------------------|
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                       |                        |
| Annen driftskostnad                       | 2    | <u>104 628</u>        | <u>316 087</u>         |
| Driftsresultat                            |      | <u>-104 628</u>       | <u>-316 087</u>        |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                       |                        |
| Annen finansinntekt                       |      | <u>618</u>            | <u>943</u>             |
| Ordinært resultat før skattekostnad       |      | <u>-104 010</u>       | <u>-315 144</u>        |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 6    | <u>-22 882</u>        | <u>-69 332</u>         |
| <b>Årsresultat</b>                        | 7    | <u><b>-81 128</b></u> | <u><b>-245 812</b></u> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                       |                        |
| Overføringer annen egenkapital            | 7    | <u>-81 128</u>        | <u>-245 812</u>        |



## Jessheim Sør Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

|                                     | Note | 2020               | 2019              |
|-------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Anleggsmidler</b>                |      |                    |                   |
| <i>Immaterielle eiendeler</i>       |      |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                 | 6    | <u>133 180</u>     | <u>110 298</u>    |
| Sum immaterielle eiendeler          |      | <u>133 180</u>     | <u>110 298</u>    |
| Sum anleggsmidler                   |      | <u>133 180</u>     | <u>110 298</u>    |
| <b>Omløpsmidler</b>                 |      |                    |                   |
| Prosjekter i arbeid                 | 3    | <u>225 328 134</u> | <u>59 109 679</u> |
| <i>Fordringer</i>                   |      |                    |                   |
| Andre fordringer                    | 5    | <u>15 063 333</u>  | <u>20 000 000</u> |
| Sum fordringer                      |      | <u>15 063 333</u>  | <u>20 000 000</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende |      | <u>1 494 712</u>   | <u>1 615 269</u>  |
| Sum omløpsmidler                    |      | <u>241 886 179</u> | <u>80 724 948</u> |
| Sum eiendeler                       |      | <u>242 019 359</u> | <u>80 835 246</u> |



## Jessheim Sør Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

|                                | Note | 2020               | 2019              |
|--------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>             |      |                    |                   |
| <i>Innskutt egenkapital</i>    |      |                    |                   |
| Aksjekapital                   | 7, 8 | 30 000             | 30 000            |
| Annen innskutt egenkapital     | 7    | -11 539            | -11 539           |
| Sum innskutt egenkapital       |      | <u>18 461</u>      | <u>18 461</u>     |
| <i>Opptjent egenkapital</i>    |      |                    |                   |
| Annen egenkapital              | 7    | -460 646           | -379 518          |
| Sum opptjent egenkapital       |      | <u>-460 646</u>    | <u>-379 518</u>   |
| Sum egenkapital                |      | <u>-442 185</u>    | <u>-361 057</u>   |
| <b>Gjeld</b>                   |      |                    |                   |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i>  |      |                    |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5    | 161 423 589        | 16 281 736        |
| Øvrig langsiktig gjeld         | 4, 5 | 58 781 697         | 54 425 311        |
| Sum annen langsiktig gjeld     |      | <u>220 205 286</u> | <u>70 707 047</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i>        |      |                    |                   |
| Leverandørgjeld                |      | 4 053 457          | 3 770 122         |
| Skyldige offentlige avgifter   |      | 0                  | 83 333            |
| Annen kortsiktig gjeld         | 3    | 18 202 801         | 6 635 801         |
| Sum kortsiktig gjeld           |      | <u>22 256 258</u>  | <u>10 489 256</u> |
| Sum gjeld                      |      | <u>242 461 544</u> | <u>81 196 303</u> |
| Sum egenkapital og gjeld       |      | <u>242 019 359</u> | <u>80 835 246</u> |

31. desember 2020  
Billingstad, 11. mars 2021

Stig Øydna Kvarnsnes  
Styremedlem

Lasse Skjelbred  
Daglig leder, styreleder

Sigvart Tinney Rasmussen  
Styremedlem



## Jessheim Sør Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Selskapet driver med utvikling og utbygging av boliger for salg på Jessheim i Ullensaker kommune.

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

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

#### *Prosjekter i arbeid - fullført kontraktmetode*

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Påløpte kostnader balanseføres som varelager. Kontraktens inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, det vil si når risiko og kontroll er overdratt motparten. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntekten, når kontrakten er fullført. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

#### *Varekostnader*

Ved overlevering av boliger reklassifiseres prosjekter under utførelse til varekostnader basert på andel solgte boliger.

#### *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.



## Jessheim Sør Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Det er ingen ansatte i selskapet og det er ikke utbetalt noe i honorar til styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

|                 | 2020   |
|-----------------|--------|
| Revisjon        | 20 606 |
| Andre tjenester | 13 610 |

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Prosjekter i arbeid

|                               | 2020        | 2019       |
|-------------------------------|-------------|------------|
| <i>Prosjekter i arbeid</i>    |             |            |
| Prosjekter under utvikling    | 225 328 134 | 59 109 679 |
| <i>Annen kortsiktig gjeld</i> |             |            |
| Forskudd fra boligkjøpere     | 18 202 801  | 6 635 801  |

#### Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| Gjeld              | 2020       | 2019       |
|--------------------|------------|------------|
| Conceptor Bolig AS | 56 035 552 | 54 425 312 |

Selskapet inngår i konsernet Conceptor Bolig AS. Conceptor Bolig AS inngår i konsernet Conceptor AS. Conceptor Bolig AS og Conceptor AS utarbeider konsernregnskaper der selskapet er konsolidert. Hovedkontoret til Conceptor Bolig AS og Conceptor AS er på Billingstad. Konsernregnskapene kan utleveres ved henvendelse til regnskapsregisteret.

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

| <i>Fordringer</i>   | 2020        | 2019       |
|---|-------------|------------|
| Forskudd tomteområde  | 15 000 000  | 20 000 000 |
| <i>Gjeld til kredittinstitusjoner</i> <th>2020</th> <th>2019</th> | 2020        | 2019       |
| Byggelån  | 161 423 589 | 16 281 736 |

Fordringen knytter seg til betaling av forskudd for tomteområde.

Byggelånet har en totalramme på kr 200 000 000. Det er stillet sikkerhet i eiendom (gnr. 132, bnr. 305) pålydende kr 270 000 000. Conceptor Eiendom AS har stillet selvskyldnerkausjon pålydende kr 25 000 000.



## Jessheim Sør Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:                | 2020        | 2019        |
|---|-------------|-------------|
| Endring utsatt skatt                                | -22 882     | -69 332     |
| Årets totale skattekostnad                          | -22 882     | -69 332     |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>           | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
| Ordinært resultat før skattekostnad                 | -104 010    | -315 144    |
| Endring i midlertidige forskjeller                  | -5 690 311  | -1 881 741  |
| Årets skattegrunnlag                                | -5 794 321  | -2 196 885  |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>       | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
| Varebeholdning                                      | 8 505 050   | 2 814 739   |
| Sum   | 8 505 050   | 2 814 739   |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -9 110 414  | -3 316 093  |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12             | -605 364    | -501 354    |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)              | -133 180    | -110 298    |

Selskapet forventer å utnytte utsatt skattefordel gjennom fremtidige prosjektinntekter/resultater.

#### Note 7 - Egenkapital og fortsatt drift

|                        | Aksjekapital | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital | Sum      |
|------------------------|--------------|----------------------------------|----------------------|----------|
| Egenkapital 01.01.2020 | 30 000       | -11 539                          | -379 518             | -361 057 |
| Årsresultat            | 0            | 0                                | -81 128              | -81 128  |
| Egenkapital 31.12.2020 | 30 000       | -11 539                          | -460 646             | -442 185 |

Selskapets egenkapital er tapt. Selskapet finansieres av morselskapet Conceptor Bolig AS og vil bli tilført likviditet ved behov. Det er derfor ikke usikkerhet knyttet til fortsatt drift



## Jessheim Sør Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

|                 | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100    | 300       | 30 000      |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

|                    | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Conceptor Bolig AS | 100             | 100 %     | 100 %       |

#### Note 9 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets drift har så langt ikke blitt vesentlig påvirket av Covid-19 utbruddet og prosjektutviklingen har gått som normalt i 2020. Fremtidige implikasjoner av Covid-19 kan ikke utelukkes. På nåværende tidspunkt vurderes størst risiko å knytte seg til entreprenørers og underleverandørers leveringsevne.



## Deltakere

**CONCEPTOR FORVALTNING AS** Norge

### Påvirker

Sverre Hov Skjelle  
Senior Controller  
ss@conceptor.no  
95260479

Leveransekanal: E-post

**JESSHEIM SØR BOLIG AS** 919 627 581 Norge

### Signert med Norsk BankID

2021-03-11 15:08:11 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Dato

Lasse Skjelbred  
Styrets leder  
ls@conceptor.no  
+4795230106

Leveransekanal: E-post

### Signert med Norsk BankID

2021-03-11 15:16:18 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Sigvart Tinney Rasmussen

Dato

Sigvart Tinney Rasmussen  
Styremedlem  
sr@conceptor.no  
+4793217806

Leveransekanal: E-post

### Signert med Norsk BankID

2021-03-11 14:41:26 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Stig Øydna Kvarsnes

Dato

Stig Øydna Kvarsnes  
Styremedlem  
sk@conceptor.no

Leveransekanal: E-post