



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 498 961  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SENTRUM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management A  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Per Knut Aspauhaug Bernhardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

### 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, 08.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	17 639 377	17 302 677
Annen driftsinntekt	1		
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 639 377</b>	<b>17 302 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 080 316	7 710 993
Annen driftskostnad	3	1 878 594	2 322 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 958 910</b>	<b>10 033 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 680 467</b>	<b>7 268 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		210 559	62 914
Annen finansinntekt		8 321	6 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>218 880</b>	<b>69 901</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	334 891	313 660
Annen rentekostnad	5	9 232 360	9 362 326
Annen finanskostnad	6	168 480	168 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 735 731</b>	<b>9 844 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 516 851</b>	<b>-9 774 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-836 384</b>	<b>-2 505 814</b>
Skattekostnad på resultat	7	523 056	440 235
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		
Avgitt konsernbidrag	8	2 897 840	1 726 860
Udekket tap	8		5 220 664
Overført fra overkurs		-4 257 280	-9 893 573
Avsatt til annen egenkapital	8		
Overført fra annen egenkapital	8		
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	191 990	
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>191 990</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	152 142 535	158 253 775
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>152 142 535</b>	<b>158 253 775</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	6	336 960	505 440
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>336 960</b>	<b>505 440</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 671 485</b>	<b>158 759 215</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		197 479	189 903
Andre kortsiktige fordringer		875 904	1 015 108
Konsernfordringer	4	4 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 073 383</b>	<b>1 205 011</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 278 458	2 256 374
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 278 458</b>	<b>2 256 374</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 351 841</b>	<b>3 461 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 023 327</b>	<b>162 220 601</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	11 741 806	15 999 085
Annen innskutt egenkapital	8	4 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 741 806</b>	<b>16 999 085</b>
Annen egenkapital	8		
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>16 741 806</b>	<b>16 999 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		102 294
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>102 294</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 12	133 200 000	136 800 000
Langsiktig konserngjeld	4	5 015 960	4 089 513
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>138 215 960</b>	<b>140 889 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 215 960</b>	<b>140 991 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			28 025
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter			147 264
Kortsiktig konserngjeld	4	3 715 180	2 213 923
Annen kortsiktig gjeld		1 350 381	1 840 496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 065 561</b>	<b>4 229 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 281 521</b>	<b>145 221 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 023 327</b>	<b>162 220 601</b>

### POSTER UTENOM BALANSEN



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355397

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 498 961  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JESSHEIM SENTRUM INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Carnegie Business Management A  
Fjordalléen 16  
0250 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Per Knut Asphaug Bernhardt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2025

#### 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 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, 07.04.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	17 639 377	17 302 677
Annen driftsinntekt	1		
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 639 377</b>	<b>17 302 677</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 080 316	7 710 993
Annen driftskostnad	3	1 878 594	2 322 934
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 958 910</b>	<b>10 033 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 680 467</b>	<b>7 268 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		210 559	62 914
Annen finansinntekt		8 321	6 987
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>218 880</b>	<b>69 901</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	334 891	313 660
Annen rentekostnad	5	9 232 360	9 362 326
Annen finanskostnad	6	168 480	168 480
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 735 731</b>	<b>9 844 465</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 516 851</b>	<b>-9 774 564</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-836 384</b>	<b>-2 505 814</b>
Skattekostnad på resultat	7	523 056	440 235
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8		
Avgitt konsernbidrag	8	2 897 840	1 726 860
Udekket tap	8		5 220 664
Overført fra overkurs		-4 257 280	-9 893 573
Avsatt til annen egenkapital	8		



Overført fra annen egenkapital	8		
Sum overføringer og disponeringer		-1 359 440	-2 946 049



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	7	191 990	
Goodwill	2		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>191 990</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	152 142 535	158 253 775
Maskiner og anlegg	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>152 142 535</b>	<b>158 253 775</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	4		
Andre langsiktige fordringer	6	336 960	505 440
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>336 960</b>	<b>505 440</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 671 485</b>	<b>158 759 215</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		197 479	189 903
Andre kortsiktige fordringer		875 904	1 015 108
Konsernfordringer	4	4 000 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 073 383</b>	<b>1 205 011</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 278 458	2 256 374
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 278 458</b>	<b>2 256 374</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 351 841</b>	<b>3 461 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>160 023 327</b>	<b>162 220 601</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	11 741 806	15 999 085
Annen innskutt egenkapital	8	4 000 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>16 741 806</b>	<b>16 999 085</b>
Annen egenkapital	8		
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>16 741 806</b>	<b>16 999 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7		102 294
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>102 294</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 12	133 200 000	136 800 000
Langsiktig konserngjeld	4	5 015 960	4 089 513
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>138 215 960</b>	<b>140 889 513</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>138 215 960</b>	<b>140 991 807</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			28 025
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter			147 264
Kortsiktig konserngjeld	4	3 715 180	2 213 923
Annen kortsiktig gjeld		1 350 381	1 840 496
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 065 561</b>	<b>4 229 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 281 521</b>	<b>145 221 516</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>160 023 327</b>	<b>162 220 601</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 914 498 961  
JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Til BDO AS ved Alexander Bronken

Oslo, elektronisk signert

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Jessheim Sentrumseiendom AS og Jessheim Sentrum Invest AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling og resultatene av driften i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger at:

1. Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget datert 5. Desember 2022, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
2. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll-systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
3. Vi har gitt dere fullstendige opplysninger om samtlige kjente nærstående parter, relasjonene mellom dem, samt transaksjoner mellom dem.
4. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
5. Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet og vi har gitt opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
6. Det er konsistens mellom informasjonen i årsregnskapet og annen informasjon som er gitt til dere før vi signerer denne erklæringen. Det er heller ikke vesentlige feil i annen informasjon.
7. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styreferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
8. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
9. Følgende er tilstrekkelig hensyntatt og opplyst om i årsregnskapet:
  1. Identiteten til samt mellomværende og transaksjoner med nærstående parter;
  2. Tap som følge av kjøps - og salgsvtaler;
  3. Avtaler og muligheter til tilbakekjøp av eiendeler som er solgt;
  4. Eiendeler som er pantsatt eller på annen måte stilt som sikkerhet.
10. Metode, de viktigste forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelse av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger, er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldene rammeverk(et/ene).

Penneo Dokumentnøkkel: AKU7-9AUJK-SV7B5-D3F2P-G88RL-9C085

Side 1 av 2



11. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
12. Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendelene ut over det som fremgår av årsregnskapet.
13. Vi har regnskapsført eller opplyst i note om alle forpliktelser, både faktiske og mulige, og har opplyst i note om eventuelle garantier.
14. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
15. Vi har gitt dere informasjon om alle faktiske eller mulige rettstvister og krav som har økonomisk betydning for regnskapet. Når det er aktuelt er disse rettstvistene og kravene tilstrekkelig regnskapsført og opplyst om i regnskapet.
16. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
17. Vi bekrefter at det er vår vurdering at selskapet har evne til fortsatt drift.
18. Det ikke er gitt lån eller sikkerhetsstillelse mv etter årsskiftet som gjør at disponering og utdeling på grunnlag av regnskapet ved årsslutt blir ulovlig iht. aksjeloven § 8-1.
19. Vi har oppfylt/ vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.
20. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.
21. Vi har gitt dere:
  1. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål,
  2. siste versjon av alle dokument(ene) som er en del av selskapets årsregnskap/årsrapport, og
  3. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

---

Kristian Jevanord  
Forvalter

---

Eline Ørbæk Rognlien  
Regnskapsfører

Penneo Dokumentnøkkel: AKU7-9AUJK-SV7B5-D3F2P-G88RL-9C085



## 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."

### Rognlien, Eline Ørbæk

Regnskapsfører

På vegne av: Carnegie Business Management

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-2453843

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-03-26 12:34:04 UTC



### Jevanord, Kristian

Forvalter

På vegne av: Carnegie Business Management

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3282468

IP: 81.175.xxx.xxx

2025-03-26 13:41:11 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **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.



Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jessheim Sentrum Invest AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessheim Sentrum Invest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Alexander Bronken  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkket: 79JXE-FV6tH8-NDNL2-6f7RF-TS0P1-594NC



# 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."

## Bronken, Alexander

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-757407

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 08:12:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 79JXE-FV6tH8-NDNL2-6t7RF-TS0P1-59ANC

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

### 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.

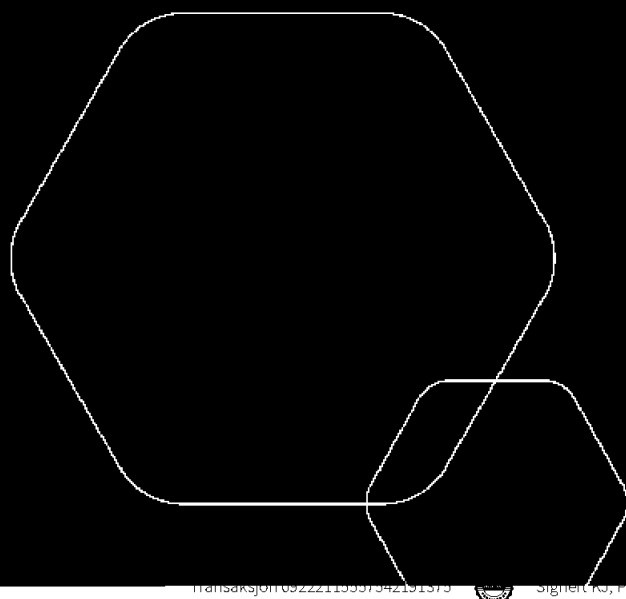
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Jessheim Sentrum Invest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 914 498 961

TransaksjonID: 092222110007342191573  Signert av: PKAB, CWB, LHS



## RESULTATREGNSKAP

### JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt	1	17 639 377	17 302 677
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>17 639 377</b>	<b>17 302 677</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	7 080 316	7 710 993
Annen driftskostnad	3	1 878 594	2 322 934
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>8 958 910</b>	<b>10 033 927</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8 680 467</b>	<b>7 268 750</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		210 559	62 914
Annen finansinntekt		8 321	6 987
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	334 891	313 660
Annen rentekostnad	5	9 232 360	9 362 326
Annen finanskostnad	6	168 480	168 480
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 516 851</b>	<b>-9 774 564</b>
Resultat før skattekostnad		-836 384	-2 505 814
Skattekostnad på resultat	7	523 056	440 235
<b>Årsresultat</b>	<b>8</b>	<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		0	5 220 664
Overført fra overkurs		4 257 280	9 893 573
Avsatt konsernbidrag	8	2 897 840	1 726 860
<b>Sum overføringer</b>		<b>-1 359 440</b>	<b>-2 946 049</b>





### BALANSE

#### JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	7	191 990	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>191 990</b>	<b>0</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	152 142 535	158 253 775
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>152 142 535</b>	<b>158 253 775</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre langsiktige fordringer	6	336 960	505 440
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>336 960</b>	<b>505 440</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>152 671 485</b>	<b>158 759 215</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		197 479	189 903
Andre kortsiktige fordringer		875 904	1 015 108
Konsernfordringer	4	4 000 000	0
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 073 383</b>	<b>1 205 011</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 278 458	2 256 374
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 351 841</b>	<b>3 461 386</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>160 023 327</b>	<b>162 220 601</b>

JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

SIDE 3





## BALANSE

### JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	8, 9	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8	11 741 806	15 999 085
Annen innskutt egenkapital	8	4 000 000	0
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>16 741 806</strong>	<strong>16 999 085</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>	<strong>10</strong>	<strong>16 741 806</strong>	<strong>16 999 085</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</strong>			
Utsatt skatt	7	0	102 294
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>0</strong>	<strong>102 294</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	133 200 000	136 800 000
Langsiktig konserngjeld	4	5 015 960	4 089 513
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>138 215 960</strong>	<strong>140 889 513</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		0	28 025
Skyldig offentlige avgifter		0	147 264
Konserngjeld	4	3 715 180	2 213 923
Annen kortsiktig gjeld		1 350 381	1 840 496
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>5 065 561</strong>	<strong>4 229 708</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>143 281 521</strong>	<strong>145 221 516</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>160 023 327</strong>	<strong>162 220 601</strong>

Oslo,  
Styret i Jessheim Sentrum Invest AS

Per Knut Asphaug Bernhardt  
styreleder

Cato Winther Borg  
styremedlem

Lars Holter-Sørensen  
styremedlem

JESSHEIM SENTRUM INVEST AS

SIDE 4





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak i Norge. Husleieinntekter resultatføres i henhold til opptjeningsprinsippet.

Alle beløp i NOK.

### 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 et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

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

Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Selskapet har ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives lineært regnskapsmessig.

### Skatt

Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Ved avtale om leiefritak i en periode, vanligvis ved inngåelse av leieavtalen og en periode fremover, fordeles inntekten over hele leieperioden slik at det også resultatføres inntekter i den periode det etter avtalen ikke er belastet leie.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode





## Note 1 Virksomhetsområde

Selskapets virksomhet er kjøp, utleie, forvaltning og salg av fast eiendom. All virksomhet er i Norge.

## Note 2 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Tekniske installasjoner	AUU	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	156 510 267	45 688 682	0	26 243 809	228 442 758
Tilgang	0	0	969 076	0	969 076
Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>156 510 267</b>	<b>45 688 682</b>	<b>969 076</b>	<b>26 243 809</b>	<b>229 411 834</b>
Akk. av-/nedskrivninger 01.01	28 543 814	41 645 169	0	0	70 188 982
Akk. av-/nedskrivninger 31.12	31 685 938	45 583 360	0	0	77 269 298
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>124 824 329</b>	<b>105 322</b>	<b>969 076</b>	<b>26 243 809</b>	<b>152 142 535</b>
<b>Årets avskrivninger</b>	<b>3 142 124</b>	<b>3 938 191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 080 316</b>
Avskrivningssats	5 %	10 %	Avskrives	Avskrives	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	ikke	ikke	

Eiendommen er pantsatt til fordel for gjeld i morselskapet, Jessheim Sentrumseiendom AS.

## Note 3 Ytelser til ledende personer, revisor mv. og antall ansatte

### Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ikke ansatte og har således ikke opprettet OTP-ordning.

### Ytelser til ledende personer

Selskapet har ikke utbetalt styrehonorar til ledende personer.

Kostnadsført honorar til revisor	2024	2023
Ordinær revisjon	41 960	81 389
<b>Sum</b>	<b>41 960</b>	<b>81 389</b>

## Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet har mellomregninger og transaksjoner mot andre selskaper i konsernet. Mellomværende er rapportert på egne regnskapslinjer. Transaksjoner og mellomværende i konsernet prises og rapporteres ut fra armlengdes prinsipper.

Oversikten under viser saldo for selskap i samme konsern 31.12.2024:

Kortsiktig fordring	4 000 000
Langsiktig fordring	0
Kortsiktig gjeld	3 715 180
Langsiktig gjeld	5 015 960
<b>Sum</b>	<b>4 731 140</b>





## Note 5 Pantstillelser og andre forpliktelser

<b>Gjeld som er sikret ved pant o.l.</b>	<b>2024</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-133 200 000

Lånet forfaller i sin helhet 01.12.2026 og årlig avdrag med kr 3 600 000.

Det er tatt pant i selskapets eiendom og driftstilbehør til fordel for lån som er tatt opp i selskapet. Pantehaver er Sparebank 1 Østlandet, og pålydende på pantet er kr. 180 000 000.

Det er inngått en rentebytteavtale i Sparabank 1 Østlandet. Markedsverdien på avtalen er pr. 31.12.2024 på kr 895 822. Swap-avtalen er å anse som sikring og er ikke balanseført i selskapets regnskap.

## Note 6 Aktiverte lånekostnader

Honorar for tilrettelegging er aktivert med kr 842 400 i 2022 og avskrives lineært ut innfrielsesmåneden på lånet - des 2027.





## NOTE 7 SKATT

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	817 340	487 063
Endring i utsatt skatt	-294 284	-46 828
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>523 056</b>	<b>440 235</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-836 384	-2 505 814
Permanente forskjeller	1 918	0
Endring i midlertidige forskjeller	4 549 646	4 719 737
Avgitt konsernbidrag	-3 715 180	-2 213 923
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	817 340	487 063
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-817 340	-487 063
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	34 941 759	39 032 701	4 090 942
Fordringer	53 058	511 761	458 704
<b>Sum</b>	<b>34 994 816</b>	<b>39 544 462</b>	<b>4 549 646</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-35 867 497	-39 079 488	-3 211 991
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>-872 681</b>	<b>464 974</b>	<b>1 337 655</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>191 990</b>	<b>-102 294</b>	<b>-294 284</b>

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes er knyttet til merverdier som er anskaffet ved fusjon per 31.08.2017 som er gjennomført med konsernkontinuitet.

## Note 8 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.	1 000 000	15 999 085	0	16 999 085
Årets resultat	0	-1 359 440		-1 359 440
Konsernbidrag mottatt			4 000 000	4 000 000
Konsernbidrag avgitt	0	-2 897 840	0	-2 897 840
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>11 741 806</b>	<b>4 000 000</b>	<b>16 741 806</b>





## Note 9 Aksjekapital, aksjonærer m.v.

Aksjekapitalen består av 100 000 aksjer à kr. 10, totalt kr. 1 000 000.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Jessheim Sentrumseiendom AS	100 000	100 %
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>	<b>100 %</b>

## Note 10 Fortsatt drift

Styret bekrefter at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er gjort en risikovurdering av selskapets virksomhet på bakgrunn av samfunnspåvirkninger som følge av hyppige renteøkninger og høy prisstigning i løpet av året. Basert på dette anses det som en potensiell risiko for at virksomheten kan påvirkes negativt som følge av blant annet likviditetsutfordringer hos leietakere, påvirkning av virkelig verdi på eiendommen og eventuelle konkurser hos leverandører og samarbeidspartnere.

Det er under avleggelse av regnskapet ikke observert noen konkrete negative konsekvenser for virksomheten.

## Note 11 Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er hovedsakelig knyttet til svingninger i det norske rentenivået. Selskapet er ikke eksponert for valutarisiko.

## Note 12 Lån - Covenants

Jessheim Sentrumseiendom AS var pr. 31.12.2024 i brudd på lånekravet til positivt resultat. Årsaken til bruddet er at konsernbidraget fra Jessheim Sentrum Invest AS må føres som en reduksjon i bokført verdi på investering i datter. Grunnen til dette er at utbetalingen av konsernbidraget overstiger det som er opptjent i Jessheim Sentrumseiendom AS eiertid.

Det er forhandlet frem en endring i covenantkrav med banken, slik at positivt resultat i Jessheim Sentrumseiendom AS bortfaller for årsregnskapet 2025. Kravet om positivt årsresultat erstattes med likviditetsgrad 3 > 60% både for Jessheim Sentrum Invest AS og Jessheim Sentrumseiendom AS. Likviditetsgrad 3, definert som bokført bankinnskudd delt på sum bokført kortsiktig gjeld, skal til enhver tid utgjøre minimum 0,6. Kontroll av hvorvidt forutsetningen er tilfredsstillt måles den 31.12 hvert år og første gang 31.12.2025.

Bruddet som har oppstått 31.12.2024 har banken sagt seg villig til å waive covenantkravet under forutsetning av at det betales ett waivergebyr på NOK 90.000,- som belastes låntakers driftskonto.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557542191375

### Dokument

Årsregnskap Jessheim Sentrum Invest AS 2024  
Hoveddokument  
9 sider  
Initiert på 2025-03-21 13:12:42 CET (+0100) av Kristian Jevanord (KJ)  
Ferdigstilt den 2025-03-24 10:07:18 CET (+0100)

### Underskriverne

Kristian Jevanord (KJ)  
Carnegie AS  
Organisasjonsnr. 936 310 974  
kristian.jevanord@carnegie.no  
Signert 2025-03-21 13:12:42 CET (+0100)

Cato W Borg (CWB)  
cato@kewa.no



Navnet norsk BankID oppga var "Cato Winther Borg"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-06-23 11:11:09 CEST (+0200)  
Signert 2025-03-24 10:07:18 CET (+0100)

Per Knut Asphaug Bernhardt (PKAB)  
pk@hortulan.no



Navnet norsk BankID oppga var "Per Knut A Bernhardt"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-01-02 09:14:03 CET (+0100)  
Signert 2025-03-22 12:52:39 CET (+0100)

Lars Holter Sørensen (LHS)  
lars@h-s.as



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Holter-Sørensen"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2024-09-01 19:52:10 CEST (+0200)  
Signert 2025-03-24 08:29:58 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

