



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 127 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa M Røgeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	149 615 357	38 402 094
Annen driftsinntekt	2	4 243 440	4 181 648
Sum inntekter	2, 2	153 858 797	42 583 742
Kostnader			
Varekostnad		120 478 185	31 204 671
Lønnskostnad	3	6 466 715	9 403 726
Avskrivning	4	3 191 500	3 035 088
Annen driftskostnad	3	2 799 417	3 376 854
Sum kostnader		132 935 817	47 020 339
Driftsresultat		20 922 980	-4 436 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 407	17 878
Annen finansinntekt		15 164	5 235
Sum finansinntekter		332 571	23 113
Annen finanskostnad		8 419 003	2 220 394
Sum finanskostnader		8 419 003	2 220 394
Netto finans		-8 086 432	-2 197 281
Ordinært resultat før skattekostnad		12 836 548	-6 633 878
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 824 041	-1 444 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 012 507	-5 189 576
Årsresultat		10 012 507	-5 189 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	10 012 507	-5 189 666
Sum overføringer og disponeringer		10 012 507	-5 189 666



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		469 389
Sum immaterielle eiendeler			469 389
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	50 375 541	53 360 841
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	997 914	1 204 114
Sum varige driftsmidler	7, 7	51 373 455	54 564 955
Sum anleggsmidler		51 373 455	55 034 344
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 9	37 218 605	41 024 374
Fordringer			
Kundefordringer	7, 8, 10	182 347 021	36 324 551
Andre fordringer	8	8 585 590	4 538 286
Sum fordringer		190 932 611	40 862 837
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	210 202	213 322
Sum omløpsmidler	7	228 361 418	82 100 533
SUM EIENDELER		279 734 873	137 134 877
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 12	4 000 000	4 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	62 465 826	52 453 319
Sum opptjent egenkapital		62 465 826	52 453 319
Sum egenkapital		66 465 826	56 453 319
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 354 652	
Sum avsetninger for forpliktelser		2 354 652	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	40 202 388	41 652 388
Øvrig langsiktig gjeld		-4 237	95 763
Sum annen langsiktig gjeld		40 198 151	41 748 151
Sum langsiktig gjeld		42 552 803	41 748 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	143 661 136	24 272 266
Leverandørgjeld	8	15 763 708	11 584 211
Skyldige offentlige avgifter	11	519 341	503 305
Annen kortsiktig gjeld	8	10 772 059	2 573 625
Sum kortsiktig gjeld		170 716 244	38 933 407
Sum gjeld		213 269 047	80 681 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 734 873	137 134 877



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 560876

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 127 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa M Røgeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	149 615 357	38 402 094
Annen driftsinntekt	2	4 243 440	4 181 648
Sum inntekter	2, 2	153 858 797	42 583 742
Kostnader			
Varekostnad		120 478 185	31 204 671
Lønnskostnad	3	6 466 715	9 403 726
Avskrivning	4	3 191 500	3 035 088
Annen driftskostnad	3	2 799 417	3 376 854
Sum kostnader		132 935 817	47 020 339
Driftsresultat		20 922 980	-4 436 597
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 407	17 878
Annen finansinntekt		15 164	5 235
Sum finansinntekter		332 571	23 113
Annen finanskostnad		8 419 003	2 220 394
Sum finanskostnader		8 419 003	2 220 394
Netto finans		-8 086 432	-2 197 281
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 824 041	-1 444 302
Ordinært resultat etter skattekostnad		10 012 507	-5 189 576
Årsresultat		10 012 507	-5 189 576
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	10 012 507	-5 189 666
Sum overføringer og disponeringer		10 012 507	-5 189 666



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	5		469 389
Sum immaterielle eiendeler			469 389

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	50 375 541	53 360 841
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	997 914	1 204 114
Sum varige driftsmidler	7, 7	51 373 455	54 564 955

Sum anleggsmidler		51 373 455	55 034 344
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	7, 9	37 218 605	41 024 374
-----------	------	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer	7, 8, 10	182 347 021	36 324 551
Andre fordringer	8	8 585 590	4 538 286
Sum fordringer		190 932 611	40 862 837

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	210 202	213 322
---	----	---------	---------

Sum omløpsmidler	7	228 361 418	82 100 533
-------------------------	----------	--------------------	-------------------

SUM EIENDELER		279 734 873	137 134 877
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 12	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	62 465 826	52 453 319
Sum opptjent egenkapital		62 465 826	52 453 319

Sum egenkapital		66 465 826	56 453 319
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld



Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	2 354 652	
Sum avsetninger for forpliktelseser		2 354 652	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	40 202 388	41 652 388
Øvrig langsiktig gjeld		-4 237	95 763
Sum annen langsiktig gjeld		40 198 151	41 748 151
Sum langsiktig gjeld		42 552 803	41 748 151
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	143 661 136	24 272 266
Leverandørgjeld	8	15 763 708	11 584 211
Skyldige offentlige avgifter	11	519 341	503 305
Annen kortsiktig gjeld	8	10 772 059	2 573 625
Sum kortsiktig gjeld		170 716 244	38 933 407
Sum gjeld		213 269 047	80 681 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		279 734 873	137 134 877



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	100.00	4000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tore W. Solum Holding AS	28012.00	70.03%	Ordinære aksjer
Lisa M. Røgeberg Holding AS	4528.00	11.32%	Ordinære aksjer
Ellen Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Robin Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Christian Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Mariann Solum Aas Haug	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	40000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5479887.00	8086511.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	806028.00	1163474.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114375.00	102299.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	66425.00	51442.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6466715.00	9403726.00

Ytelser til daglig leder

Note



Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1211974.00		4392.00
Styret	120000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1331974.00</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
		1331974.00	4392.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	79700.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	23125.00	
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102825.00	

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

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



Jarlsø Eiendom AS
Org.nr: 971 127 767

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

JARLSØ EIENDOM AS

ORG. NR. 971 127 767

1 VIRKSOMHETENS ART

Selskapets virksomhet drives i Tønsberg kommune, i egne lokaler på øya Jarlsø, og består i å eie, drive utleie og utvikle øya med utbygging og salg av boliger, samt noe areal for næringsvirksomhet av forskjellig slag.

2 RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Utover normal løpende drift har selskapet særlig jobbet med regulering av byggetrinn 8, og salg og bygging av byggetrinn 7, hvorav 30 av 33 enheter var solgt per 31.12.2023.

Årsregnskapet inneholder følgende hovedtall:

Samlet salgs- og driftsinntekt	NOK	153 858 797
Driftsresultat før finansielle poster	NOK	20 922 980
Ordinært resultat før skattekostnad	NOK	12 836 548
Årsresultat etter skatt	NOK	10 012 507

Regnskapet og denne årsberetning gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling.

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter utover utvikling av egen fast eiendom.

3 REDEGJØRELSE FOR SELSKAPETS MARKEDSUTSIKTER OG RISIKO

Det er lite resalg av leiligheter på Jarlsø, og det er oppnådd høye priser ved de salgene som har vært.

Vi har over lang tid erfart god etterspørsel etter leiligheter på Jarlsø, og at etterspørselen ikke er så konjunkturømfintlig som i andre leilighetsprosjekter i Tønsbergområdet, men vi har opplevd et noe roligere marked høsten 2023. Markedet og interessen har tatt seg noe opp igjen i 2024, og med mindre det skulle skje en brå eller kraftig korreksjon i markedet mener vi markedsutsiktene for salg av leiligheter på Jarlsø fortsatt vil være bra også i tiden fremover.

Når det gjelder selskapets næringsarealer er det meste leid ut. Flere av leietakerne har størsteparten av kundegrunnet på øya og opplever økt omsetning ved økt utbygging/tilflytting.

Selskapet disponerer egne kontorlokaler og deler av lagerlokalene i forbindelse med rigg- og drift i tilknytning utbyggingsprosjektene på øya.

Selskapet har en relativt beskjeden likviditet, men har likevel en tilfredsstillende kapitalbase og finansiering. I takt med utbyggingstrinnene på Jarlsø har det til enhver tid vært kurant å etablere nødvendig byggelånsfinansiering til normale betingelser. Selskapet er ikke utsatt for valutarisiko. Den finansielle risikoen anses å være betryggende

4 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet for 2023 er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

^



5 ARBEIDSMILJØ

Selskapet driver sin virksomhet fra egne funksjonelle lokaler på Jarlsø i Tønsberg kommune.

Arbeidsmiljøet er godt, og det er ikke iverksatt særskilte tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Selskapet har 7 ansatte.

Skader og ulykker har ikke inntruffet i 2023, og det har heller ikke vært sykefravær i 2023.

6 LIKESTILLING

Selskapets ansatte består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.

Styret har utfra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

7 YTRE MILJØ

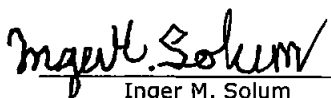
Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø gjennom sin virksomhet, utover det alminnelige utleie og oppføring av bygg fører med seg.

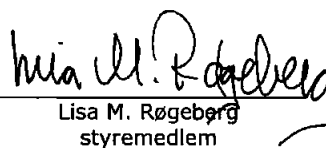
Styret har ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger utover at man følger alminnelige regler om avfallsbehandling i forbindelse med de arbeider som gjennomføres.

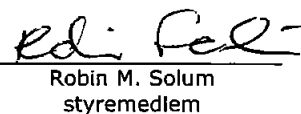
8 ÅPENHETSLOVEN

Redegjørelsen etter åpenhetsloven vil bli tilgjengelig på selskapets hjemmeside, jarlsoe.no, innen 30. juni 2024.

Tønsberg, 18 juni 2024


Inger M. Solum
styremedlem


Lisa M. Røgeberg
styremedlem


Robin M. Solum
styremedlem


Ellen Solum
styremedlem


Thomas Lie
styrets leder



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	149 615 357	38 402 094
Annen driftsinntekt	2	4 243 440	4 181 648
Sum driftsinntekter		<u>153 858 797</u>	<u>42 583 742</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		120 478 185	31 204 671
Lønnskostnad	3	6 466 715	9 403 726
Avskrivning	4	3 191 500	3 035 088
Annen driftskostnad	3	2 799 417	3 376 854
Sum driftskostnader		<u>132 935 817</u>	<u>47 020 339</u>
Driftsresultat		<u>20 922 980</u>	<u>-4 436 597</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		317 407	17 878
Annen finansinntekt		15 164	5 235
Annen finanskostnad		8 419 003	2 220 394
Netto finansposter		<u>-8 086 432</u>	<u>-2 197 281</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>12 836 548</u>	<u>-6 633 878</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>2 824 041</u>	<u>-1 444 302</u>
Årsresultat		<u>10 012 507</u>	<u>-5 189 576</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	10 012 507	-5 189 666



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	0	469 389
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 7	50 375 541	53 360 841
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 7	997 914	1 204 114
Sum varige driftsmidler		<u>51 373 455</u>	<u>54 564 955</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	8	8 241 157	3 897 500
Sum anleggsmidler		<u>59 614 612</u>	<u>58 931 844</u>
Omløpsmidler			
Varer	7, 9	<u>37 218 605</u>	<u>41 024 374</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7, 10	182 347 021	36 324 551
Andre fordringer		344 433	640 786
Sum fordringer		<u>182 691 454</u>	<u>36 965 337</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>210 202</u>	<u>213 322</u>
Sum omløpsmidler		<u>220 120 261</u>	<u>78 203 033</u>
Sum eiendeler		<u>279 734 873</u>	<u>137 134 877</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 12	4 000 000	4 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	62 465 826	52 453 319
Sum egenkapital		<u>66 465 826</u>	<u>56 453 319</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	2 354 652	0
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	40 202 388	41 652 388
Øvrig langsiktig gjeld		-4 237	95 763
Sum annen langsiktig gjeld		<u>40 198 151</u>	<u>41 748 151</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	143 661 136	24 272 266
Leverandørgjeld		15 763 708	11 584 211
Skyldige offentlige avgifter	11	519 341	503 305
Annen kortsiktig gjeld		10 772 059	2 573 625
Sum kortsiktig gjeld		<u>170 716 244</u>	<u>38 933 407</u>
Sum gjeld		<u>213 269 047</u>	<u>80 681 558</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>279 734 873</u>	<u>137 134 877</u>

Tønsberg, 18. juni 2024

Thomas Lie
Styreleder

Robin Solum
Styremedlem

Ellen Solum
Styremedlem

Inger Solum
Styremedlem

Lisa M Røgeberg
Styremedlem/daglig leder



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		12 836 548	-6 633 967
Periodens betalte skatt		0	-12 369 450
Ordinære avskrivninger		3 191 500	3 035 088
Endring i varelager		3 805 769	-7 192 710
Endringer i kundefordringer		-146 022 470	-36 063 897
Endring i leverandørgjeld		4 179 497	11 288 379
Endring i andre tidsavgrensningsposter		8 510 823	966 175
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-113 498 333</u>	<u>-46 970 382</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-2 631 088
Utbetaling/ endring i langsiktige fordringer		-4 343 657	-3 703 988
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-4 343 657</u>	<u>-6 335 076</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-1 550 000	-3 660 615
Netto endring i byggelån/kassekreditt		119 388 870	24 272 266
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>117 838 870</u>	<u>20 611 651</u>
Netto endring i likvider i året		-3 120	-32 693 807
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		213 322	32 907 129
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>210 202</u>	<u>213 322</u>
Ubenyttet kredittramme		48 838 865	163 227 737



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Byggeprosjekter behandles som egenregiprosjekter hvor inntektsføringen skjer fra tidspunktet for signering av salgskontrakter. Solgte enheter regnskapsføres som anleggskontrakt med inntektsføring av fortjeneste etter løpende avregnings metode. Inntektsføring starter først når det er sikkert at et prosjekt vil bli gjennomført, dvs når minst 50% er solgt og det foreligger tilsagn om finansiering. Forventede tapsprosjekter resultatføres i sin helhet. Påløpt prosjektkostnad for ikke solgte enheter regnskapsføres som varebeholdning.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger

Varelageret består av nedlagte kostnader for oppføring av boliger i egenregi.

I tillegg består beholdningen av gjenværende andel av nedlagte felles infrastruktur- og tomtekostnader som fordeles på alle boligene som det er gitt rammetillatelse til å bygge på Jarlsø. Beholdningen består også av gjenværende usolgte boliger fra tidligere byggeprosjekter samt usolgte sjøboder, båtplasser og parkeringsplasser verdsatt til kostpriser.

Langsiktige plasseringer

Langsiktige plasseringer i aksjer er vurdert etter kostmetoden. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke anses å være forbigående. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Varige driftsmidler

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

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årlige premiebeløp kostnadsføres forløpende.



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2023

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 skattemessig 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.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 2 - Salgsinntekter

All salgsinntekt og annen driftsinntekt kommer fra virksomhet i Norge. Det vesentligste av salgsinntektene skriver seg fra salg av boliger, mens annen inntekt i hovedsak er fra utleie av næringsseiendom.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	5 479 887	8 086 511
Arbeidsgiveravgift	806 028	1 163 474
Pensjonskostnader	114 375	102 299
Andre ytelser	66 425	51 442
Sum	<u>6 466 715</u>	<u>9 403 726</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk	6	6
--------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 211 974	120 000
Annen godtgjørelse	4 392	

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne loven.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2023
Revisjon	79 700
Andre tjenester	23 125
Sum	<u>102 825</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Utleiebygg	Faste anlegg	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 776 641	61 509 337	8 864 195	2 104 544	82 254 717
Anskaffelseskost 31.12.	9 776 641	61 509 337	8 864 195	2 104 544	82 254 717
Akk.avskrivning 31.12.	0	-23 394 424	-5 971 895	-1 514 944	-30 881 263
Balanseført pr. 31.12.	9 776 641	38 114 913	2 892 300	589 600	51 373 454
Årets avskrivninger	0	2 346 200	639 100	206 200	3 191 500
Økonomisk levetid		25-50 år	10-20 år	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2023** **2022**

Endring utsatt skatt	2 824 041	-1 444 302
Årets totale skattekostnad	<u>2 824 041</u>	<u>-1 444 302</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2023** **2022**

Ordinært resultat før skattekostnad	12 836 548	-6 633 968
Permanente forskjeller	0	68 960
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-27 014 389</u>	<u>-6 224 642</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-14 177 841</u>	<u>-12 789 650</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2023** **2022**

Driftsmidler inkl goodwill	1 952 715	3 163 523
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	35 469 000	6 808 000
Utestående fordringer	0	373 619
Gevinst- og tapskonto	<u>248 738</u>	<u>310 922</u>
Sum	<u>37 670 453</u>	<u>10 656 064</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-26 967 491</u>	<u>-12 789 650</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 702 962</u>	<u>-2 133 586</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) 2 354 652 -469 389

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat **2023** **2022**

Driftsmidler inkl goodwill	1 210 808	879 247
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	-28 661 000	-6 808 000
Utestående fordringer	373 619	-373 619
Gevinst- og tapskonto	<u>62 184</u>	<u>77 730</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2023

Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	-27 014 389	-6 224 642
---	-------------	------------

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 000 000	52 453 319	56 453 319
Årsresultat	0	10 012 507	10 012 507
Egenkapital 31.12.	4 000 000	62 465 826	66 465 826

Note 7 - Pant og garantier

	2023	2022
<i>Pantsikret gjeld</i>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	40 202 388	41 652 388
Byggelån og driftskreditt	143 661 136	24 272 266
Sum pantsikret gjeld	183 863 524	65 924 654

	2023	2022
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>		
Tomteareal	9 776 441	9 776 441
Faste anlegg	2 892 300	3 531 400
Utleiebygg	38 114 913	40 461 113
Driftsløsøre	589 600	795 800
Varebeholdning	37 218 605	41 024 374
Sum	88 591 859	95 589 128

Av den langsiktige gjelden til kredittinstitusjoner betales kr. 14,8 mill ned med en fast andel av oppgjør for hver solgte boligenhet i de gjenværende byggeprosjektene, herav beregnet kr. 10,2 mill i løpet av 2024. Den resterende andelen nedbetales over 20 år. Av gjelden er det beregnet at kr. 18,1 mill bli betalt mer enn 5 år etter balansedagen.

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2023	2022
Langsiktig gjeld til Lisa M Røgeberg Holding AS	0	-95 763

Note 9 - Varer

	2023	2022
Uсолgte ferdig oppførte boliger mv.	3 544 209	4 600 508
Boliger under oppføring	159 973 361	37 624 499
Avregnet andel av beregnet kostpris på solgte boliger	-146 536 000	-28 958 000
Gjenværende andel av infrastruktur	20 237 034	27 757 367
Sum	37 218 604	41 024 374



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jarlsø Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarlsø Eiendom AS som viser et overskudd på kr 10 012 507. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2023 og av dets resultater 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 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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>.

Tønsberg, 18. juni 2024

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Nils Petter Håkedal
Statsautorisert revisor