



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 286 992
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE JARLSBERG BRYGGE AS
Forretningsadresse: c/o Schage Eiendom AS
Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Amal Adda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1	6 595 430	174 363 924
Annen driftsinntekt		822 093	741 390
Sum inntekter		7 417 523	175 105 314
Kostnader			
Varekostnad	2	5 729 250	136 792 595
Lønnskostnad	3	146 723	129 680
Avskrivning på varige driftsmidler	4	396 276	434 738
Annen driftskostnad		8 769 696	4 056 452
Sum kostnader		15 041 945	141 413 464
Driftsresultat		-7 624 422	33 691 850
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	5	5 000 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6	546 571	355 600
Annen renteinntekt		8 823	633 796
Annen finansinntekt		6 416	8 969
Sum finansinntekter		5 561 810	998 365
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	4 660 508	1 979 582
Annen rentekostnad		1 271 039	508 509
Annen finanskostnad		4 756	4 900
Sum finanskostnader		5 936 303	2 492 991
Netto finans		-374 492	-1 494 626
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 998 914	32 197 224
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-2 826 761	7 083 390
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 172 152	25 113 834
Årsresultat		-5 172 152	25 113 834
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 172 152	25 113 834



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	7,8	-12 756 808	
Avgitt konsernbidrag			29 532 815
Overføringer annen egenkapital	9	7 584 656	-4 418 981
Sum overføringer og disponeringer		-5 172 152	25 113 834



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 629 684	6 019 910
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	4	21 175	27 225
Sum varige driftsmidler		5 650 859	6 047 135
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	3 753 128	3 753 128
Lån til foretak i samme konsern	6	14 649 676	14 103 105
Investeringer i tilknyttet selskap	5	55 000	55 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		3 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 457 804	20 911 233
Sum anleggsmidler		24 108 663	26 958 368
Omløpsmidler			
Varer			
Prosjekter under utførelse i egenregi	2	502 733 988	292 376 572
Sum varer		502 733 988	292 376 572
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		725 620	750 532
Konsernfordringer	6	16 476 980	
Sum fordringer		17 202 600	750 532
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 348 256	1 812 366
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 348 256	1 812 366
Sum omløpsmidler		521 284 844	294 939 470
SUM EIENDELER		545 393 507	321 897 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 929 000	2 929 000
Overkurs	9	108 425 760	108 425 760
Sum innskutt egenkapital		111 354 760	111 354 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	26 099 757	18 515 102
Sum opptjent egenkapital		26 099 757	18 515 102
Sum egenkapital		137 454 517	129 869 862
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	4 256 026	3 484 713
Sum avsetninger for forpliktelser		4 256 026	3 484 713
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	46 509 500	52 594 500
Sum annen langsiktig gjeld		46 509 500	52 594 500
Sum langsiktig gjeld		50 765 526	56 079 213
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	204 619 194	
Leverandørgjeld		9 810 831	931 605
Skyldig offentlige avgifter		34 625	17 169
Kortsiktig konserngjeld	6	140 329 534	122 862 485
Annen kortsiktig gjeld		2 379 281	12 137 505
Sum kortsiktig gjeld		357 173 464	135 948 764
Sum gjeld		407 938 990	192 027 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 393 507	321 897 838



**Årsregnskap 2022
for
Nordre Jarlsberg Brygge AS**

Organisasjonsnummer 885286992

amesto
AccountHouse

Utarbeidet av:
Amesto AccountHouse AS
Autorisert regnskapsførerselskap
P.O.Box 6395 Etterstad
0604 OSLO



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art og tilholdssted

Nordre Jarlsberg Brygge AS er et eiendomsselskap med formål å utvikle en tidligere industritomt i Holmestrand kommune til bolig, næring og båthavn. Eiendommen ligger vestvendt og er på 265 mål og har 1,2 km strandlinje. Området ble i 2006 regulert for utbygging av 160.000 kvm. bolig og 24.000 kvm. næring, herav mulighet for hotell, og 1.000 båtplasser. I 2021 ble det vedtatt en ny områdeplan der utviklingspotensialet er nedskalert til 115.000 kvm. bolig, 4.000 kvm. næring, men med 1.300 båtplasser. Hotellplanene er skrinlagt.

Utvikling, forvaltning og utleie av båtplasser ble i 2013 fisjonert til datterselskapet Nordre Jarlsberg Brygge Marina AS.

Selskapets virksomhetsområde er oppføring- og salg av boliger, samt noe, midlertidig og begrenset utleie av fast eiendom.

Nordre Jarlsberg Brygge AS har totalt oppført 300 leiligheter, hvorav 300 leiligheter er solgt og overlevert per desember 2022. I tillegg har selskapet opparbeidet og solgt 9 eneboligtomter. I 2022 har det pågått produksjon av prosjektet «Bryggeparken» med til sammen 105 leiligheter. Produksjonen ble igangsatt i 2021 og ferdigstilles i løpet av 2023. Per 31.12.2022 er det solgt 85 av 105 leiligheter. Utviklingen av et nytt prosjekt er i 2022 igangsatt, med til om lag 95 leiligheter. Forventet salgsstart er Q2 2023 med en igangsettelse av produksjon Q4 2023. En detaljregulering for delområdet Solodden, med muligheter for å bygge om lag 104 boenheter, antas å bli stadfestet i løpet av 2023, med salgsstart i 2024.

Selskapets forretningsvirksomhet foregår fra selskapets lokaler i Askekroken 11 i Oslo kommune.

Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stedet, og at årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Redegjørelse for årsregnskapet

Årsresultatet ble i 2022 et underskudd på 5,2 mNOK mot et overskudd på 25,1 mNOK i 2021. Endringen skyldes i hovedsak flere overleveringer i 2021 sammenlignet med 2022.

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

Kontantstrøm fra operasjonell virksomhet i 2022 var -216,5 mNOK mot 101,6 mNOK i 2021. Differansen mellom kontantstrøm fra operasjonell virksomhet og driftsresultat skyldes overleverte enheter.

Likviditetsbeholdning var 1,3 mNOK per 31.12.2022. Overskuddslikviditet benyttes til finansiering av nye prosjekter og løpende nedbetaling av langsiktige lån.



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Årsberetning 2022

Finansiell risiko

Virksomheten har ikke direkteeksponering mot valutarisiko. Varer og tjenester kjøpes i hovedsak i norske kroner, men virksomheten kan ha indirekte eksponering mot valutaendringer da valutaendringer kan påvirke varekostnad i norske kroner og derav byggekostnader.

Virksomheten er eksponert for renterisiko gjennom finansiering i norske kroner. Den rentebærende gjelden har flytende rentebetingelser. Renteendringer kan også påvirke boligmarkedet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har ingen ansatte og administreres av Schage Eiendom AS. Det er derfor ingen forhold knyttet til arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering. Det er rapportert fire mindre arbeidsuhell som klassifiseres som H2-skade i 2022.

Ytre miljø

Virksomheten medfører verken forurensing eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø utover det som er vanlig for denne type virksomhet.

Åpenhetsloven

Det er iverksatt arbeide for å kunne etterleve krav i åpenhetsloven og Schage vil innen 30. juni 2023 offentliggjøre en redegjørelse for gjennomførte aktsomhetsvurderinger. Det er utarbeidet et rammeverk for å utføre og redegjøre for aktsomhetsvurderinger tilpasset Schages størrelse og aktivitet. Redegjørelsen vil gjøres tilgjengelig på Schages nettside (www.schage.no).

Resultatdisponering

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Nordre Jarlsberg Brygge AS:

Årsresultat 2022	NOK (5 172 152)
Mottatt konsernbidrag	NOK (14 316 808)
Overføring annen egenkapital	NOK 9 144 656
Totalt disponert	NOK 5 172 152

Forslaget er begrunnet i eiernes ønske om å styrke kapitalstrukturen i selskapet.

Etter disponeringene utgjør Nordre Jarlsberg Brygge AS sin frie egenkapital 136,1 mNOK.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for mulig ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Årsberetning 2022

Oslo, 25. april 2023

Egil Svoren
Styrets leder

Vibeke Warløs Næss
Styremedlem

Heidi Ulmo
Styremedlem



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Salgsinntekter	1	6 595 430	174 363 924
Annen driftsinntekt		822 093	741 390
Sum driftsinntekter		7 417 523	175 105 314
Driftskostnader			
Varekostnad	2	5 729 250	136 792 595
Lønnskostnad	3	146 723	129 680
Avskrivning på varige driftsmidler	4	396 276	434 738
Annen driftskostnad		8 769 696	4 056 452
Sum driftskostnader		15 041 945	141 413 464
DRIFTSRESULTAT		(7 624 422)	33 691 850
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på inv. i tilknyttet selskap	5	5 000 000	0
Renteinnt. fra foretak i samme konsern	6	546 571	355 600
Annen renteinntekt		8 823	633 796
Annen finansinntekt		6 416	8 969
Sum finansinntekter		5 561 810	998 365
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	6	4 660 508	1 979 582
Annen rentekostnad		1 271 039	508 509
Annen finanskostnad		4 756	4 900
Sum finanskostnader		5 936 303	2 492 991
NETTO FINANSPOSTER		(374 492)	(1 494 626)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(7 998 914)	32 197 224
Skattekostnad på ordinært resultat	7	(2 826 761)	7 083 390
ORDINÆRT RESULTAT		(5 172 152)	25 113 834
ARSRESULTAT		(5 172 152)	25 113 834
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	7,8	(12 756 808)	0
Avgitt konsernbidrag		0	29 532 815
Overføringer annen egenkapital	9	7 584 656	(4 418 981)
SUM OVERF. OG DISP.		(5 172 152)	25 113 834

Årsregnskap for Nordre Jarlsberg Brygge AS

Organisasjonsnr. 885286992



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	5 629 684	6 019 910
Driftsøstøtte, inventar, verktøy, kontorm.	4	21 175	27 225
Sum varige driftsmidler		5 650 859	6 047 135
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	5	3 753 128	3 753 128
Lån til foretak i samme konsern	6	14 649 676	14 103 105
Investeringer i tilknyttet selskap	5	55 000	55 000
Lån til tilknyttet selskap	5	0	3 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		18 457 804	20 911 233
SUM ANLEGGSMIDLER		24 108 663	26 958 368
OMLØPSMIDLER			
Prosjekter under utførelse i egenregi	2	502 733 988	292 376 572
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	6	16 476 980	0
Andre kortsiktige fordringer		725 620	750 532
Sum fordringer		17 202 600	750 532
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	1 348 256	1 812 366
SUM OMLØPSMIDLER		521 284 844	294 939 470
SUM EIENDELER		545 393 507	321 897 838

Årsregnskap for Nordre Jarlsberg Brygge AS

Organisasjonsnr. 885286992



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	2 929 000	2 929 000
Overkurs	9	108 425 760	108 425 760
Sum innskutt egenkapital		111 354 760	111 354 760
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	26 099 757	18 515 102
Sum opptjent egenkapital		26 099 757	18 515 102
SUM EGENKAPITAL		137 454 517	129 869 862
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	7	4 256 026	3 484 713
Sum avsetning for forpliktelser		4 256 026	3 484 713
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	46 509 500	52 594 500
Sum annen langsiktig gjeld		46 509 500	52 594 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 765 526	56 079 213
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	204 619 194	0
Leverandørgjeld		9 810 831	931 605
Skyldig offentlige avgifter		34 625	17 169
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	140 329 534	122 862 485
Annen kortsiktig gjeld		2 379 281	12 137 505
SUM KORTSIKTIG GJELD		357 173 464	135 948 764
SUM GJELD		407 938 990	192 027 977
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 393 507	321 897 838

Oslo, 25. april 2023

Egil Svoren
Styrets lederVibeke Warløs Næss
StyremedlemHeidi Ulmo
Styremedlem



Nordre Jarlsberg Brygge AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2022	2021
Kontantstrøm fra/(til) operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		-7 998 914	32 197 225
Ordinære avskrivninger		396 276	434 737
(Gevinst)/Tap ved avgang anleggsmidler		0	0
Endring i tidsavgrensingsposter mv.		-208 862 715	69 031 917
Netto kontantstrøm fra/(til) operasj. aktiviteter		-216 465 353	101 663 879
Kontantstrøm fra/(til) investeringsaktiviteter			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	-30 250
Innbetalinger ved salg av anleggsmidler		0	0
Utbetalinger ved kjøp av aksjer		0	0
Utbetaling ved utlån		0	0
Innbetalinger ved utlån		0	0
Netto kontantstrøm fra/(til) invest. aktiviteter		0	-30 250
Kontantstrøm fra/(til) finansieringsaktiviteter			
Innbetalinger ved opptak av gjeld		259 948 825	6 286 009
Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld		-6 085 000	-106 819 728
Utbetaling av konsernbidrag		-37 862 582	0
Innbetaling av utbytte		0	0
Netto kontantstrøm fra/(til) finans. aktiviteter		216 001 243	-100 533 719
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-464 110	1 099 910
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 1.1		1 812 366	0
Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	10	1 348 256	1 812 366



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Noter til årsregnskapet 2022

Regnskapsprinsipper

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

Alle beløp er i NOK.

Regnskapsperiode

Regnskapet er avlagt for perioden 01.01 - 31.12.2022.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Andre anleggsmidler enn driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives 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 vil generere. Tomter avskrives ikke idet de anses og ikke ha verdifall.

Varebeholdinger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO prinsippet og virkelig verdi. Egentilvirkede ferdigvarer og varer under tilvirkning er vurdert til variabel tilvirkningskost.

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.

Prosjekter under utførelse i egenregi

Prosjekt under utførelse i egenregi, herunder boliger under utførelse, verdsettes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost er entrepris kostnader og andre direkte og indirekte tilvirkningskostnader.

Skatt

Skatten i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% av forskjeller 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Inntektsføring

Leieinntekter opptjenes og resultatføres i takt med utleieperioden.

Inntektsføring ved salg av boliger skjer på tidspunkt for overdragelse av boligene.

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.

Leietakertilpasninger

Leietakertilpasninger dekket av gårdeier aktivres og avskrives over resterende leieperiode.

Aktiverte renter

Eventuelle renter som knytter seg til anlegg under oppføring, blir aktivert som en del av kostprisen.

Konsemkontoordning

Morselskapet Schage Eiendom AS og et utvalg datterselskaper i Schage konsern inngår i en avtale om konsernkonto hvor morselskapet er eier av avtalen med kredittinstitusjonen. Netto midler/trekk tilknyttet kontoen føres som bankinnskudd/gjeld til kredittinstitusjon i morselskapet, mens posisjoner knyttet til det enkelte datterselskap klassifiseres som fordring til konsernselskap eller kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 1 Virksomhetsområde

Selskapet utvikler ett tomteområde i Sande i Vestfold og Telemark til bolig og næring. Selskapets forretningskontor er Askekrokkjen 11, 0277 i Oslo Kommune.

Note 2 Prosjekter under utførelse i egenregi

	Annen vare- beholdning	Boliger u/oppfølging	Sum boliger u/oppfølging
Anskaffelseskost 01.01	11 965 000	280 411 572	292 376 572
Tilgang		216 080 118	216 080 118
Justering ved salg/ realiserte byggeprosjekter	-2 630 000	-3 092 702	-5 722 702
Anskaffelseskost 31.12	9 335 000	493 398 988	502 733 988

Selskapet bygger boliger for salg, og bokført beløp pr 31.12.2022 inkluderer også tomtekostnader for flere fremtidige byggetrinn.

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

Posten lønnskostnader er slått sammen av	2022	2021
Lønn	112 500	97 266
Arbeids giveravgift	18 135	15 676
Andre lønnsrelaterte ytelser	16 088	16 738
Sum	146 723	129 680

Gjennomsnittlig antall årsverk 0,2 0,2

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har en ansatt i deltidsstilling, og er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

Det foreligger ikke forpliktelser til ledende ansatte ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det foreligger ikke bonusavtaler.

Lån til ansatte

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til styreleder eller andre nærstående parter.

Ytelser til ledende personer

Styremedlemmer i selskapet har ikke mottatt styrehonorar.

Kostnadsført honorar til revisor (eks mva)	2022	2021
Ordinær revisjon	273 235	435 561
Annen bistand	6 750	0
Sum	279 985	435 561

Note 4 Varige driftsmidler

	Anlegg under utførelse	Forretnings- bygg og anlegg	Faste installasjoner	Inventar og andre driftsmidler	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	3 209 362	7 606 493	124 133	904 952	153 200	11 998 140
Tilgang	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	3 209 362	7 606 494	124 133	904 952	153 200	11 998 141
Akk avskrivninger 01.01	0	4 967 764	105 513	877 727	0	5 951 004
Akk avskrivninger 31.12	0	5 345 577	117 926	883 777	0	6 347 280
Bokført verdi 31.12.	3 209 362	2 260 917	6 206	21 175	153 200	5 650 859

Årets avskrivninger	0	377 813	12 413	6 050	0	396 276
Økonomisk levetid	i.a	20 år	10 år	9 år	i.a	
Avskrivningsplan	i.a	Lineær	Lineær	Lineær	i.a	

Tomter og anlegg under utførelse avskrives ikke.



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 5 Aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap

Investeringer i datterselskap/tilknyttede selskap regnskapsføres etter kostmetoden. Nordre Jarlsberg Brygge AS har eiendeler i følgende selskaper:

Datterselskap/ tilknyttet selskap	Stemmeandel/ eierandel	Bøkført verdi
Nordre Jarlsberg Brygge Marina AS	100 %	3 753 128
Hagebyen Utvikling 2 AS	50 %	55 000
	2022	2021
Langsiktig fordring til tilknyttet selskap		3 000 000
Mottatt utbytte fra Hagebyen Utvikling 2 AS	5 000 000	

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Langsiktig fordring til konsernselskap	14 649 676	14 103 105
Kortsiktig fordring til konsernselskap	16 476 980	0
Renteinntekt konsern	546 571	355 600
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	140 329 534	122 862 485
Rentekostnad konsern	4 660 508	1 979 582

Nordre Jarlsberg Brygge AS er ett heleid datterselskap av Schage Eiendom AS, og inngår i konsernregnskapet til Schage Eiendom AS. Schage Eiendom sin forretningsadresse er Askekroken 11, 0277 Oslo. Fullstendig konsernregnskap for år 2021 kan mottas ved henvendelse til Schage Eiendom AS eller hentes fra selskapets internettside www.schage.no. I konsernet foreligger det ulike avtaler mellom de juridiske enhetene. Avtaler omfatter bl.a., men er ikke begrenset til: Administrasjons, forvaltning- og prosjektshonorar, garantier, lån og leieavtaler. De kommersielle vilkårene i konserninterne avtaler er satt til markedsmessig vilkår.

Selskapets styremedlemmer har ikke eierandel i selskapet.



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 7 Skatter

Avstemming mellom regnskapsmessig overskudd og skattepliktig inntekt	2022	2021
Resultat før skatter	-7 998 914	32 197 224
Endring i midlertidige forskjeller	-5 505 968	16 062 054
Permanente forskjeller	-4 850 000	-
Anvendelse av tidligere års underskudd til fremføring	-	-10 396 695
Mottatt konsernbidrag	18 354 882	-
Avgitt konsernbidrag	-	-37 862 583
Skattepliktig inntekt / (underskudd)	0	-

Skatter i resultatregnskapet består av følgende	2022	2021
Betalbar skatt	-4 038 074	8 329 768
Årets resultatførte endring i utsatt skatt / utsatt skattefordel	1 211 312	-1 246 378
Sum årets skattekostnad / (inntekt)	-2 826 762	7 083 390

Betalbar skatt i balansen fremkommer slik	2022	2021
Årets betalbar skatt	-4 038 074	8 329 768
Betalbar skatt mottatt konsernbidrag	4 038 074	-8 329 768
Sum betalbar skatt	0	0

Midlertidige forskjeller pr. 31.12. består av	2022	2021	Endring
Driftsmidler	-2 325 870	-2 060 399	265 471
Varebeholdning	27 616 879	21 960 961	-5 655 918
Fordringer	-	0	0
Gevinst- og tapskonto	-462 086	-577 608	-115 522
Netto midlertidige forskjeller	24 828 923	19 322 954	-5 505 968
Underskudd til fremføring	0	0	-0
Fremførbart rentefradrag	-3 483 349	-3 483 350	-1
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / utsatt skattefordel	21 345 573	15 839 604	-5 505 969

Utsatt skatt / (utsatt skattefordel)	4 696 026	3 484 713	-1 211 312
---	------------------	------------------	-------------------

Avgitt/ Mottatt konsernbidrag	2022	2021
Brutto konsernbidrag	18 354 882	37 862 583
Betalbar skatt	-4 038 074	-8 329 768
Netto konsernbidrag	14 316 808	29 532 815



Nordre Jarlsberg Brygge AS

Noter til årsregnskapet 2022

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av 29 000 aksjer á kr 101, totalt kr 2 929 000. Alle aksjene har like rettigheter.

Aksjonærer pr. 31.12.	Aksjer	Eierandel
Schage Eiendom AS	29 000	100 %
Sum	29 000	100 %

Note 9 Egenkapitalbevegelse

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	2 929 000	108 425 760	18 515 102	129 869 862
Mottatt konsernbidag	0	0	14 316 808	14 316 808
Årets resultat	0	0	-5 172 152	-5 172 152
Egenkapital 31.12.	2 929 000	108 425 760	27 659 757	139 014 517

Årsregnskapet 2022 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 10 Bank

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 7 252.

Note 11 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantelån i Handelsbanken	46 509 500	52 294 500
Byggekreditt i Handelsbanken	204 619 194	0

Gjeld til kredittinstitusjoner er sikret med fast eiendom (mNOK 600) samt tilhørende driftsmidler (mNOK 80).

Gjeld til kredittinstitusjoner er også sikret med kausjon fra morselskap.

Morselskapet, Schage Eiendom, har inngått låneavtaler med pant i selskapets eiendom og aksjer.

Pantelån forfaller 15.01.2023

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Egil Svoren

2e644882-1479-45d6-be11-1bcbff523233 - 2023-04-25 12:16:30 UTC +03:00
BankID - 7a73f114-01a5-4346-a0cc-a94d815fb21c - NO

Heidi Ulmo

04b8ff61-f3af-4946-9c87-ace407391268 - 2023-04-25 12:20:47 UTC +03:00
BankID - e8f0fe71-c90f-4d23-b999-6f70b70789fa - NO

Vibeke Warløs Næss

c4690e6a-4342-4cdf-9901-b907230c2179 - 2023-04-25 14:26:10 UTC +03:00
BankID - 4dd30219-481b-4e48-98be-037790e8bbe6 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapteckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/2697d93f-fa6a-40d4-ad3a-0e92ecef426>

visma sign
www.vismasign.com



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6a, 0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nordre Jarlsberg Brygge AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Jarlsberg Brygge AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener 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 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 virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Nordre Jarlsberg Brygge AS 2022

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: L5W00-53PNZ-8PW50-88CA0-4W013-DVJLS



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2023-04-25 11:27:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L5W00-53PNZ-8PW50-88CA0-4W0T3-DVJLS

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/validator>