



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 428 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 6
3080 HOLMESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 747 776	3 610 785
Sum inntekter	1	3 747 776	3 610 785
Kostnader			
Administrasjonskostnader	7	3 747 776	3 610 785
Sum kostnader	6	3 747 776	3 610 785
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		63 000 000	
Annen renteinntekt		6 518 261	6 720 141
Annen finansinntekt		9 889	10 050
Sum finansinntekter		69 528 151	6 730 192
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 409 069	4 588 018
Annen rentekostnad		2 109 192	2 132 123
Sum finanskostnader		6 518 261	6 720 141
Netto finans		63 009 890	10 051
Ordinært resultat før skattekostnad		63 009 890	10 051
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	2 159	43 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 007 731	-33 771
Årsresultat		63 007 731	-33 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 007 731	-33 771
Totalresultat		63 007 731	-33 771
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		8 657 669	-33 771
Avsatt til annen egenkapital		54 350 062	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		63 007 731	-33 771



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9, 10		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 2	61 634 594	12 608 945
Lån til foretak i samme konsern	2	104 983 590	145 583 370
Investeringer i aksjer og andeler		2 347 654	2 337 764
Sum finansielle anleggsmidler		168 965 838	160 530 080
Sum anleggsmidler		168 965 838	160 530 080
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		83 594	508 804
Konsernfordringer		73 549 136	10 549 136
Sum fordringer		73 632 730	11 057 940
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 258 708	441 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 258 708	441 640
Sum omløpsmidler		77 891 438	11 499 579
SUM EIENDELER		246 857 276	172 029 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	5 000 000	5 000 000
Overkurs		11 901 593	11 901 593



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		16 901 593	16 901 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		54 350 062	
Udekket tap			8 657 669
Sum opptjent egenkapital		54 350 062	-8 657 669
Sum egenkapital	4, 8	71 251 655	8 243 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9, 10	13 299	16 625
Sum avsetninger for forpliktelser		13 299	16 625
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	51 965 921	51 951 641
Øvrig langsiktig gjeld	2	119 270 594	110 048 605
Sum annen langsiktig gjeld		171 236 515	162 000 246
Sum langsiktig gjeld		171 249 814	162 016 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 288	80 260
Betalbar skatt	9, 10		
Kortsiktig konserngjeld		4 296 519	1 688 604
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		4 355 807	1 768 863
Sum gjeld		175 605 621	163 785 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 857 276	172 029 659



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 090 913	22 362 958
Salgsinntekt leiligheter		87 183 817	89 343 188
Andre driftsinntekter		1 300 074	748 078
Sum inntekter		111 574 805	112 454 224
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		68 178 180	66 832 936
Eiers andel felleskostnader		1 014 343	2 050 262
Lønnskostnad	2	7 417 572	2 226 359
Avskrivning av driftsmidler		7 033 418	5 917 882
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 093 906	2 512 345
Administrasjonskostnader		6 463 755	16 695 670
Sum kostnader		93 201 175	96 235 454
Driftsresultat		18 373 630	16 218 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		574 524	91 873
Annen finansinntekt		41 711	74 634
Sum finansinntekter		616 235	166 507
Annen rentekostnad		13 687 926	14 068 160
Annen finanskostnad			9 113
Sum finanskostnader		13 687 926	14 077 273
Netto finans		-13 071 691	-13 910 766
Ordinært resultat før skattekostnad		5 301 939	2 308 004
Skattekostnad på ordinært resultat		1 295 623	2 087 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 006 316	220 127
Årsresultat		4 006 316	220 127



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 006 316	220 127
Totalresultat		4 006 316	220 127
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-271 955	-844 958
Avsatt til annen egenkapital		4 278 271	1 065 085
Sum overføringer og disponeringer		4 006 316	220 127



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		343 524 907	304 495 118
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		3 031 979	2 460 638
Sum varige driftsmidler		346 556 887	306 955 756
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 525 457	1 586 798
Sum finansielle anleggsmidler		1 525 457	1 586 798
Sum anleggsmidler		348 082 343	308 542 554
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		96 355 207	54 285 513
Fordringer			
Kundefordringer		329 620	481 583
Andre fordringer		183 584 381	89 704 339
Sum fordringer		183 914 001	90 185 922
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 947 546	3 718 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 947 546	3 718 350
Sum omløpsmidler		285 216 755	148 189 784
SUM EIENDELER		633 299 098	456 732 338

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 000 000	5 000 000
Overkurs		11 901 593	11 901 593
Sum innskutt egenkapital		16 901 593	16 901 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 176 983	10 170 667
Sum opptjent egenkapital		14 176 983	10 170 667
Sum egenkapital		31 078 576	27 072 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		17 573 733	16 278 110
Sum avsetninger for forpliktelser		17 573 733	16 278 110
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		255 086 001	255 109 373
Øvrig langsiktig gjeld		51 965 921	51 951 641
Sum annen langsiktig gjeld		307 051 922	307 061 014
Sum langsiktig gjeld		324 625 655	323 339 124
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 620 513	74 675 579
Leverandørgjeld		15 643 392	10 560 699
Skyldig offentlige avgifter		773 709	178 164
Annen kortsiktig gjeld		23 557 253	20 906 513
Sum kortsiktig gjeld		277 594 867	106 320 954
Sum gjeld		602 220 522	429 660 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		633 299 098	456 732 339



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 667108

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 428 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 6
3080 HOLMESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2021

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021

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: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 747 776	3 610 785
Sum inntekter	1	3 747 776	3 610 785
Kostnader			
Administrasjonskostnader	7	3 747 776	3 610 785
Sum kostnader	6	3 747 776	3 610 785
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		63 000 000	
Annen renteinntekt		6 518 261	6 720 141
Annen finansinntekt		9 889	10 050
Sum finansinntekter		69 528 151	6 730 192
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 409 069	4 588 018
Annen rentekostnad		2 109 192	2 132 123
Sum finanskostnader		6 518 261	6 720 141
Netto finans		63 009 890	10 051
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	9, 10	2 159	43 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 007 731	-33 771
Årsresultat		63 007 731	-33 771
Årsresultat etter minoritetsinteresser		63 007 731	-33 771
Totalresultat		63 007 731	-33 771
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		8 657 669	-33 771
Avsatt til annen egenkapital		54 350 062	
Sum overføringer og disponeringer		63 007 731	-33 771



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 9, 10

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1, 2 61 634 594 12 608 945

Lån til foretak i samme konsern 2 104 983 590 145 583 370

Investeringer i aksjer og andeler 2 347 654 2 337 764

Sum finansielle anleggsmidler 168 965 838 160 530 080

Sum anleggsmidler 168 965 838 160 530 080

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer 83 594 508 804

Konsernfordringer 73 549 136 10 549 136

Sum fordringer 73 632 730 11 057 940

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 4 258 708 441 640

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 4 258 708 441 640

Sum omløpsmidler 77 891 438 11 499 579

SUM EIENDELER 246 857 276 172 029 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 3 5 000 000 5 000 000

Overkurs 11 901 593 11 901 593

Sum innskutt egenkapital 16 901 593 16 901 593

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 54 350 062

Udekket tap 8 657 669



Sum opptjent egenkapital		54 350 062	-8 657 669
Sum egenkapital	4, 8	71 251 655	8 243 924
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	9, 10	13 299	16 625
Sum avsetninger for forpliktelses		13 299	16 625
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5	51 965 921	51 951 641
Øvrig langsiktig gjeld	2	119 270 594	110 048 605
Sum annen langsiktig gjeld		171 236 515	162 000 246
Sum langsiktig gjeld		171 249 814	162 016 871
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		59 288	80 260
Betalbar skatt	9, 10		
Kortsiktig konserngjeld		4 296 519	1 688 604
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		4 355 807	1 768 863
Sum gjeld		175 605 621	163 785 735
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 857 276	172 029 659



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		23 090 913	22 362 958
Salgsinntekt leiligheter		87 183 817	89 343 188
Andre driftsinntekter		1 300 074	748 078
Sum inntekter		111 574 805	112 454 224
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		68 178 180	66 832 936
Eiers andel felleskostnader		1 014 343	2 050 262
Lønnskostnad	2	7 417 572	2 226 359
Avskrivning av driftsmidler		7 033 418	5 917 882
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 093 906	2 512 345
Administrasjonskostnader		6 463 755	16 695 670
Sum kostnader		93 201 175	96 235 454
Driftsresultat		18 373 630	16 218 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		574 524	91 873
Annen finansinntekt		41 711	74 634
Sum finansinntekter		616 235	166 507
Annen rentekostnad		13 687 926	14 068 160
Annen finanskostnad			9 113
Sum finanskostnader		13 687 926	14 077 273
Netto finans		-13 071 691	-13 910 766
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		5 301 939	2 308 004
Skattekostnad på ordinært resultat		1 295 623	2 087 877
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 006 316	220 127
Årsresultat		4 006 316	220 127
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 006 316	220 127
Totalresultat		4 006 316	220 127



Overføringer og disponeringer		
Udekket tap	-271 955	-844 958
Avsatt til annen egenkapital	4 278 271	1 065 085
Sum overføringer og disponeringer	4 006 316	220 127



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		343 524 907	304 495 118
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		3 031 979	2 460 638
Sum varige driftsmidler		346 556 887	306 955 756
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		1 525 457	1 586 798
Sum finansielle anleggsmidler		1 525 457	1 586 798
Sum anleggsmidler		348 082 343	308 542 554
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		96 355 207	54 285 513
Fordringer			
Kundefordringer		329 620	481 583
Andre fordringer		183 584 381	89 704 339
Sum fordringer		183 914 001	90 185 922
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 947 546	3 718 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 947 546	3 718 350
Sum omløpsmidler		285 216 755	148 189 784
SUM EIENDELER		633 299 098	456 732 338
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 000 000	5 000 000
Overkurs		11 901 593	11 901 593
Sum innskutt egenkapital		16 901 593	16 901 593



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	14 176 983	10 170 667
Sum opptjent egenkapital	14 176 983	10 170 667
Sum egenkapital	31 078 576	27 072 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	17 573 733	16 278 110
Sum avsetninger for forpliktelses	17 573 733	16 278 110
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	255 086 001	255 109 373
Øvrig langsiktig gjeld	51 965 921	51 951 641
Sum annen langsiktig gjeld	307 051 922	307 061 014
Sum langsiktig gjeld	324 625 655	323 339 124
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	237 620 513	74 675 579
Leverandørgjeld	15 643 392	10 560 699
Skyldig offentlige avgifter	773 709	178 164
Annen kortsiktig gjeld	23 557 253	20 906 513
Sum kortsiktig gjeld	277 594 867	106 320 954
Sum gjeld	602 220 522	429 660 079
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	633 299 098	456 732 339



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Dr. Graarudsplass 6
3080 Holmestrand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.



BDO AS

Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: HFXW2-CIXE-ZV0Z1-1PFAT-VHOJO-WYBBD



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."

Eli-Ann Murberg Casso

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-19 15:29:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: HFXW2-CIXE-ZV0Z1-1PFAT-VHOJO-WYBBD

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



ÅRSREGNSKAP 2020
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB
HOLDING AS

Selskapsregnskap og konsernregnskap

Org.nr. 997 428 412

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJ2P-5OY8-OL785-01BCM-4WJT4



Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art og hvor den drives

Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS har sitt forretningskontor i Holmestrand. Selskapets formål er: "Selskapets virksomhet er investering i aksjer, andeler og fast eiendom, samt deltagelse i andre virksomheter".

Fortsatt drift og fremtidsutsikter

Årsregnskapet for 2020 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Videre vurderer styret fremtidsutsiktene som gode.

Utvikling, resultat og stilling

Samlede driftsinntekter for selskapet utgjorde i 2020 kr 3.747.776 (2019: kr 3.610.785) og for konsernet kr 111.574.805 (2019: kr 112.454.224). Utover ordinær utleie, så har konsernet også i 2020 fortsatt arbeidet med å utvikle eiendommer innenfor både næringslokaler og leiligheter. Salg av leiligheter utgjorde også i 2020 en vesentlig del av inntektene. Nevnte utgjorde henholdsvis kr 87.095.755 i 2020 mot kr 89.343.188 i 2019.

Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 63.007.731 og for konsernet et positivt årsresultat på kr 4.006.316. Styret foreslår enstemmig at kr 63.007.731 for selskapet avsettes til annen egenkapital.

Bokført egenkapital i selskapet er kr 71.251.655 og for konsernet kr 31.078.576. Styret er av den oppfatning at det er merverdier i selskapet og konsernet utover bokførte verdier. Dette spesielt i sammenheng med eiendommer som har utviklingspotensial.

Selskapet og konsernet er ikke utsatt for risiko utover det som er normalt for eiendomsselskaper. Nevnte gjelder generell markedsutvikling for eiendom, kreditt- og renterisiko, samt risiko i forbindelse med utvikling av eiendom og oppføring av bygg. Selskapet og konsernet er gjennom nevnte eksponert for likviditetsrisiko, som overvåkes og håndteres fortløpende.

Store deler av 2020 har vært preget av koronaviruspandemien, og som fortsatt ikke er over. Det er i denne forbindelse satt inn nasjonale og regionale tiltak for å redusere smittespredningen. Blant annet lukking av butikker, pålegg om hjemmekontor med mere. Fremover forventes korona-situasjonen å avta betydelig, etter hvert som vaksinerings av befolkningen gjennomføres. Korona-situasjonen har påvirket leiemarkedet for næringslokaler negativt, men konsekvensene for selskapet har imidlertid vært moderat og mindre enn fryktet. Når det gjelder leiligheter har leiemarkedet for dette i liten grad vært påvirket. Videre har til tross for koronasituasjonen den generelle prisoppgangen for leiligheter fortsatt også i 2020, noe som påvirker selskapets verdier positivt.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet driver ikke forskning og utviklingsarbeid (FoU).

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2020 og stillingen per 31.12.2020. Endringer oppstått etter avgitt regnskap er beskrevet i punkt over.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ved årets slutt ingen ansatte. I konsernet var det ved årets slutt 7 ansatte, hvorav 2 kvinner og 5 menn. Styret og ledelsen består av fem personer som alle er menn. Styret har ut i fra selskapets størrelse og antall ansatte ikke funnet det nødvendig med spesielle tiltak med hensyn til likestilling.



Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

Årsberetning 2020

Ytre miljø

Selskapet forurensar ikke det ytre miljø. Datterselskapene forurensar ikke det ytre miljø utover det som er normalt ved utleie av bygninger / eiendom. Ved bygging / riving foregår dette i overensstemmelse med gjeldende regler for avfallsbehandling.

Holmestrand, 12. mai 2021.

I styret for Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

Espen Klevmark
Styrets leder

Bjørn Øyvind Nymoen
Styremedlem

Terje Karlsen
Styremedlem

Jan Idar Flått
Styremedlem

Øistein Rohde Hjelmtvedt
Styremedlem / daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-50YES-OL785-01BCM-4WJT4

**Resultatregnskap - mor/konsern****JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS**

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2020	2019
0	0	Leieinntekter		23 090 913	22 362 958
0	0	Salgsinntekter	12	87 183 817	89 343 188
3 747 776	3 610 785	Andre driftsinntekter		1 300 074	748 078
<u>3 747 776</u>	<u>3 610 785</u>	Sum driftsinntekter		<u>111 574 805</u>	<u>112 454 224</u>
0	0	Eiers andel felleskostnader		1 014 343	2 050 262
0	0	Varekostnad	12	68 178 180	66 832 936
0	0	Lønnskostnader	2	7 417 572	2 226 359
0	0	Avskrivning på driftsmidler	3	7 033 418	5 917 882
0	0	Drift og vedlikehold av eiendommer	3	3 093 906	2 512 345
3 747 776	3 610 785	Administrasjonskostnader		6 463 755	16 695 670
<u>3 747 776</u>	<u>3 610 785</u>	Sum driftskostnader	11	<u>93 201 175</u>	<u>96 235 454</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Driftsresultat		<u>18 373 630</u>	<u>16 218 770</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
63 000 000	0	Inntekt på investering i datterselskap		0	0
9 889	10 050	Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	0
6 508 181	6 675 067	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
10 080	45 074	Annen renteinntekt		37 863	91 873
0	0	Annen finansinntekt		578 372	74 634
2 094 100	2 079 183	Rentekostnad til aksjonær	10	2 094 100	2 079 183
4 420 456	4 634 697	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
3 705	6 261	Annen rentekostnad		11 593 826	11 998 090
<u>63 009 890</u>	<u>10 051</u>	Resultat av finansposter		<u>-13 071 691</u>	<u>-13 910 766</u>
<u>63 009 890</u>	<u>10 051</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 301 939</u>	<u>2 308 004</u>
2 159	43 822	Skattekostnad på ordinært resultat	5	1 295 623	2 087 877
<u>63 007 731</u>	<u>-33 771</u>	Ordinært resultat		<u>4 006 316</u>	<u>220 127</u>
<u>63 007 731</u>	<u>-33 771</u>	Årsresultat		<u>4 006 316</u>	<u>220 127</u>
		Overføringer			
63 007 731	-33 771	Avsatt til annen egenkapital		4 006 316	220 127
<u>63 007 731</u>	<u>-33 771</u>	Sum disponert		<u>4 006 316</u>	<u>220 127</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-5OYES-OL785-01BCM-4WJT4

**Balanse - mor/konsern****JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS**

Morselskap		Konsern			
2020	2019	Eiendeler	Note	2020	2019
		Anleggsmidler			
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	343 524 907	304 495 118
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 031 979	2 460 638
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>346 556 887</u>	<u>306 955 756</u>
		Finansielle anleggsmidler			
61 634 594	12 608 945	Investeringer i datterselskap	4	0	0
210 054	200 164	Andeler i selskap i samme konsern		0	0
104 983 590	145 583 370	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
2 137 600	2 137 600	Investeringer i tilknyttet selskap		1 511 957	1 573 298
0	0	Investeringer i aksjer og andeler		13 500	13 500
<u>168 965 838</u>	<u>160 530 080</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>1 525 457</u>	<u>1 586 798</u>
<u>168 965 838</u>	<u>160 530 080</u>	Sum anleggsmidler		<u>348 082 343</u>	<u>308 542 554</u>
		Omløpsmidler			
		Lager av varer og annen beholdning			
0	0	Prosjekter i arbeid	12	96 355 207	54 285 513
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer	6	329 620	481 583
73 632 730	11 057 940	Andre fordringer	6, 12	183 584 381	89 704 339
		Bankinnskudd, kontanter o.l.			
4 258 708	441 640	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 13	4 947 546	3 718 350
<u>77 891 438</u>	<u>11 499 579</u>	Sum omløpsmidler		<u>285 216 755</u>	<u>148 189 784</u>
<u>246 857 276</u>	<u>172 029 659</u>	Sum eiendeler		<u>633 299 098</u>	<u>456 732 338</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-5OYES-OL785-01BCM-4WJ74

**Balanse - mor/konsern**

JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Egenkapital og gjeld	Note	2020	2019
		Innskutt egenkapital			
5 000 000	5 000 000	Aksjekapital	8	5 000 000	5 000 000
11 901 593	11 901 593	Overkurs		11 901 593	11 901 593
<u>16 901 593</u>	<u>16 901 593</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>16 901 593</u>	<u>16 901 593</u>
		Opptjent egenkapital			
54 350 062	-8 657 669	Annen egenkapital		14 176 983	10 170 667
<u>54 350 062</u>	<u>-8 657 669</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>14 176 983</u>	<u>10 170 667</u>
<u>71 251 655</u>	<u>8 243 924</u>	Sum egenkapital	9	<u>31 078 576</u>	<u>27 072 260</u>
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
13 299	16 625	Utsatt skatt	5	17 573 733	16 278 110
<u>13 299</u>	<u>16 625</u>	Sum avsetning for forpliktelser		<u>17 573 733</u>	<u>16 278 110</u>
		Annen langsiktig gjeld			
119 270 594	110 048 605	Gjeld til konsernselskap	10	0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	255 086 001	255 109 373
51 965 921	51 951 641	Ansvarlige lån	10	51 965 921	51 951 641
<u>171 236 515</u>	<u>162 000 246</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>307 051 922</u>	<u>307 061 014</u>
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		237 620 513	74 675 579
59 288	80 260	Leverandørgjeld		15 643 392	10 560 699
0	0	Skyldig offentlige avgifter		773 709	178 164
4 296 519	1 688 604	Annen kortsiktig gjeld		23 557 253	20 906 513
<u>4 355 807</u>	<u>1 768 863</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>277 594 867</u>	<u>106 320 954</u>
<u>175 605 621</u>	<u>163 785 735</u>	Sum gjeld		<u>602 220 522</u>	<u>429 660 079</u>
<u>246 857 276</u>	<u>172 029 659</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>633 299 098</u>	<u>456 732 339</u>

Holmestrand, 12.05.2021

Styret i JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Espen Klevmark
styreleder

Terje Karlsen
styremedlem / daglig leder

Bjørn Øyvind Nymoen
styremedlem

Jan Idar Flått
styremedlem

Øistein Rohde Hjelmvedt
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

	MOR		KONSERN	
2020	2019	Beløp i NOK	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
63 009 890	10 051	Resultat før skattekostnad	5 301 939	2 308 004
0	-1 594 006	Periodens betalte skatt	0	-1 594 006
0	0	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	0	0
0	0	Ordinære avskrivninger	7 033 418	5 917 882
0	0	Endring i kundefordringer	151 963	169 582
-20 972	31 601	Endring i leverandørgjeld	5 082 693	3 917 252
-63 000 000	0	Investerings/finansposter	0	-38 291
0	0	Tilbakeføring av resultatført konsernbidrag	0	0
3 023 236	-2 739 708	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-165 483 379	-84 998 343
3 012 154	-4 292 062	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-147 913 366	-74 317 920
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	0	Investeringer i varige driftsmidler	-5 920 474	-1 655 086
0	0	Salg av varige driftsmidler	0	0
-8422819	0	Investering i selskap, fratrukket kontanter overdratt	-7 872 806	0
16398	-32 799	Endring i andre investeringer	0	0
-8406421	-32 799	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-13 793 280	-1 655 086
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger av egenkapital	0	0
0	0	Endring langsiktig gjeld	13 126 628	55 250
0	0	Endring kortsiktig gjeld	149 794 934	74 675 579
14 280	-27 918	Endring gjeld aksjonærer	14 280	0
0	0	Endringer i aksjekapital	0	0
9 197 055	819 852	Endring i konsernmellomværende	0	0
0	0	Inn/utbetaling av konsernbidrag/utbytte	0	0
9 211 335	791 934	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	162 935 842	74 730 829
3 817 068	-3 532 927	Netto endring i kontanter	1 229 196	-1 242 177
441 640	3 974 567	Beholdning av kontanter 01.01	3 718 350	4 960 527
4 258 708	441 640	Kontantbeholdning 31.12	4 947 546	3 718 350

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-50YES-OL785-01BCM-4WJT4



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS og selskaper som Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS har bestemte innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværender mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet.

Kontantstrømoppstilling

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

Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres når levering har funnet sted, og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Prosjekter knyttet til utbygging og salg av leiligheter regnskapsføres etter løpende avregning.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Merverdier på eiendommene som oppsto i forbindelse med fusjon i 2006 er beregnet med 5 %.

Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt blir regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

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 anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunkt. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 på krav.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. 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.

Datterselskap/ tilknyttet selskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Fisjon/BRL

Datterselskapet, Uni-Kvartalet AS, org nr. 997 737 423, har i 2020 fisjonert ut andel tomt og borettslagsleiligheter i et eget selskap, HBB3 AS, org nr. 924 910 909, i forbindelse med byggeprosjektet Holmestrand Brygge. Fisjonen følger aksjeloven kap. 14 og skattelovens regler om skattefri fisjon, samt regnskapslovens bestemmelser. Fisjonen er gjennomført til regnskapsmessig og skattemessig kontinuitet med virkning fra 09.09.2020. I forbindelse med fisjonen er aksjekapitalen i selskapet nedsatt med kr 188 840 ved reduksjon av pålydende, og tilsvarende er aksjekapitalen økt i HBB3 AS. I tillegg er HBB3 AS i løpet av høsten 2020 solgt til Borettslaget HBB3 (org nr. 925 356 654) som er stiftet av Uni-Kvartalet AS, og deretter fusjonert inn i borettslaget i samsvar med borettslagsmodellen.



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskap Holding AS 2020

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	0	0	6 257 690	1 685 331
Arbeidsgiveravgift	0	0	854 829	255 060
Pensjonskostnader	0	0	98 860	72 800
Andre ytelser	0	0	206 194	213 167
Sum	0	0	7 417 573	2 226 358
Antall årsverk	0	0	7	3

Styremedlem og daglig leder mottar ikke lønn fra selskapet, men fakturerer det gjennom sine holdingselskaper. Selskapet har i 2020 betalt kr 2 965 148 for tjenester utført av styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Morselskap:	Lovpålagt revisjon	Andre ytelser
	78 225	66 975
Konsern:	Lovpålagt revisjon	Andre ytelser
	408 103	159 375

Note 3 Varige driftsmidler

Konsern Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og leiligheter	Anlegg under utførelse	Driftsløse og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	345 972 365		6 944 567	352 916 932
Tilgang kjøpte driftsmidler	12 703 903		837 769	13 541 672
Tilgang oppkjøp selskaper	2 082 314			2 082 314
Tilgang reklassifisering fra varelager	4 657 230	40 155 636		44 812 866
Avgang solgte driftsmidler				-
Anskaffelseskost 31.12.	365 415 812	40 155 636	7 782 336	413 353 784
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	48 007 685		4 750 356	52 758 041
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	1 792 175	12 246 681		14 038 856
Reverserte nedskrivninger 31.12.				-
Balansført verdi pr. 31.12.	315 615 952	27 908 955	3 031 980	346 556 887
Årets avskrivninger	6 766 991	-	266 427	7 033 418
Årets nedskrivning		12 246 681		

Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	0-100 år
* Maskiner og inventar	3-10 år
* Tomter og leiligheter	Ingen
* Anlegg under utførelse	Ingen

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-50YES-OL785-01BCM-4WJT4



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2020

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Holmestrand Utvikling AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Nordeagården AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Sparebankgården Holmestrand AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Våleveien Næringspark AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Uni-Kvartalet AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS *	23.8.10	Holmestrand	100 %	100 %
Apotekegården Holmestrand ANS **	21.1.00	Holmestrand	100 %	100 %
Langgaten 24 AS	3.1.20	Holmestrand	100 %	100 %
Borettslaget HBB3***	30.9.20	Holmestrand	100 %	100 %

* Eid av Holmestrand Utvikling AS

** Eid 99% av Holmestrand Utvikling AS og 1% av Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

*** UNI-Kvartalet AS 100% andelshaver

Investering etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

Selskapets navn	Aksje-kapital	Balansført verdi	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Egenkapital 31.12
Holmestrand Utvikling AS	2 000 000	6 587 021	14 773 093	-2 519 459	12 770 654
Nordeagården AS	400 000	1 510 343	3 692 905	-271 955	3 420 950
Sparebankgården Holmestrand AS	600 000	2 013 791	3 429 661	131 715	3 561 375
Våleveien Næringspark AS	200 000	839 079	1 837 294	502 219	1 841 906
Uni- Kvartalet AS	400 000	42 261 541	7 668 431	63 610 659	49 337 474
Langgaten 24 AS	100 000	8 422 819	801 621	-243 538	568 084
Sum	3 700 000	61 634 594	32 203 005	61 209 641	71 490 443

Konsernet eier i tillegg 50 % av aksjene i Ringveien 3 Holmestrand AS. Disse er regnskapsført i konsernet til egenkapitalmetoden, og er bokført til en verdi på kr 1 511 957. Konsernets andel av resultatet i TS i 2020 er kr -61 342, og dette beløpet er bokført som en finansinntekt.

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt	5 485	6 416	-	-
Endring i utsatt skatt	-3 326	37 406	1 295 623	2 087 877
Sum skattekostnad	2 159	43 822	1 295 623	2 087 877

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	63 009 890	10 051	5 301 939	2 308 004
Permanente forskjeller *)	-63 000 070	222	816 498	26 964
Endring i midlertidige forskjeller	15 114	18 892	-29 957 477	-17 187 526
Anvendelse av fremførbar underskudd	-	-	-	-
Avgitt konsernbidrag	-24 933	-29 165	662 892	866 576
Mottatt konsernbidrag	-	-	-662 892	-866 576
Årets skattegrunnlag	-	-	-23 839 040	-14 852 558

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat	5 485	6 416	145 836	190 647
Betalbar skatt på mottatt/avgitt konsernbidrag	-5 485	-6 416	-145 836	-190 647
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-5OYF8-OL785-01BCM-4WJ74



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskap Holding AS 2020

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Varige driftsmidler			103 054 690	104 040 142
Prosjekter i arbeid			-110 780 289	-53 171 748
Herav merverdier på eiendommen			59 601 075	63 189 042
Varige driftsmidler eks merverdier			-67 326 674	-12 320 648

Fordringer			173 606 898	89 271 193
Gevinst og tapskonto	60 452	75 566	-1 944 066	-2 430 080
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-38 913 565	-14 890 202
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt			912 309	
Sum	60 452	75 566	66 334 902	59 630 263

Utsatt skatt 5% av merverdiene av eiendom			2 980 054	3 159 452
Utsatt skatt 22% av resterende forskjeller	13 299	16 625	14 593 678	13 118 658
Sum utsatt skatt	13 299	16 625	17 573 732	16 278 110

Bakgrunn for beregning av utsatt skatt:

Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med tidligere års oppkjøp og fusjoner er innregnet med en neddiskontert skattesats på 5 %. Neddiskonteringen er begrunnet med at merverdiene er henført til eiendommer med meget lav avskrivningssats.

Beløpsmessig utgjør utsatt skatt-elementet av merverdier kr 2 980 054 basert på en utsatt skatt på 5%. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22% ville beløpet utgjort kr 13 112 237.

Note 6 Fordringer og gjeld

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Kundefordringer og andre fordringer:				
Kundefordringer	0	0	329 620	481 583
Andre kortsiktige fordringer	73 632 730	11 057 940	183 584 381	89 795 132

* Ingen av de kortsiktige fordringene har forfall mer enn ett år frem i tid.

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Gjeld:				
Gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0	492 706 514	327 099 166

Pantsatte eiendeler:

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	0	0	343 524 907	304 495 118
Driftsløsøre, inventar o.a.	0	0	3 031 979	2 460 638
Prosjekter i arbeid	0	0	96 355 207	54 285 513
Sum	0	0	442 912 093	361 241 269

Konsernet har en renteswap knyttet til fastrenteavtale på langsiktig gjeld til DNB pålydende 50 mnok.

Det er i 2020 kostnadsført et beløp på kr 2 054 389 på renteswappen.

Det er stillet bankgaranti for solgte leiligheter i DNB. Garantien utgjør 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overdragelse av leilighetene.



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2020

Note 7 Bankinnskudd

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør:			370 768	78 360

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	50	5 000 000
Sum	100 000	50	5 000 000

Oversikt over aksjonærene pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
AWK Finans AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Eventura Holding AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Enata Eiendom AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Nymoen Invest AS	22 500	22,5 %	22,5 %
JIF Holding AS	10 000	10,0 %	10,0 %
Sum	100 000	100,0 %	100,0 %

Note 9 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	5 000 000	11 901 593	-8 657 669	8 243 924
Årets resultat			63 007 731	63 007 731
Andre endringer				-
Egenkapital pr 31.12	5 000 000	11 901 593	54 350 062	71 251 655

Konsern

Egenkapital 01.01	5 000 000	11 901 593	10 170 667	27 072 260
Årets resultat			4 006 316	4 006 316
Egenkapital pr 31.12	5 000 000	11 901 593	14 176 983	31 078 576

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-5OYES-OL785-01BCM-4WJT4



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskap Holding AS 2020

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttede selskap og aksjonærer

Morselskap

Langsiktige fordringer	2020	2019
Holmestrand Utvikling AS		
Sparebankgården Holmestrand AS	43 987 100	44 755 556
Nordeagården AS	38 124 516	38 675 722
Uni-Kvartalet AS	1 560 107	40 591 665
Våleveien Næringspark AS	8 714 763	9 598 868
Langgaten 24 AS	866 963	-
Dr. Graarudsplass Næring AS	11 730 141	11 961 559
Sum	104 983 590	145 583 370

Langsiktig gjeld

Holmestrand Utvikling AS	119 270 594	110 048 605
--------------------------	-------------	-------------

Gjeld til aksjonærer

Ansvarlige lån- Langsiktig	2020	2019
AWK Finans AS	12 037 974	12 209 454
Påløpte renter på lånet	4 402 086	4 402 086
Nymoen Invest AS	12 037 975	12 209 455
Påløpte renter på lånet	4 402 087	4 402 087
Enata Eiendom AS	6 654 500	6 654 500
Påløpte renter på lånet	2 284 607	1 927 367
Eventura Holding AS	7 321 167	7 321 167
Påløpte renter på lånet	2 509 055	2 509 055
JIF Holding AS	260 000	260 000
Påløpte renter på lånet	56 470	56 470
Sum langsiktige lån aksjonærer	51 965 921	51 951 641

Gjelden til aksjonærer er i 2020 renteberegnet med til sammen kr 2 094 100.

I morselskapet er gjelden til Holmestrand Utvikling renteberegnet med kr 4 409 069, mens fordring på datterselskaper er renteberegnet med kr 6 508 181.

Morselskapet har i 2020 fakturert administrasjonsgebyr til datterselskaper med kr 3 747 776. Administrasjonsgebyret reflekterer virkelige kostnader i morselskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-50YES-OL785-01BCM-4WJT4



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2020

Note 11 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-8 er det krav om å foreta spesifisering av driftskostnadene etter art når oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon:

Morselskap

Oppstilling etter art:	2020	2019
Vareforbruk		
Lønnskostnader		
Ordinære avskrivninger		
Andre driftskostnader	3 747 776	3 610 785
Sum andre driftskostnader	3 747 776	3 610 785

Konsern

Oppstilling etter art:	2020	2019
Vareforbruk	1 014 343	2 094 837
Lønnskostnader	7 417 572	2 226 359
Ordinære avskrivninger	7 033 418	5 917 882
Varekostnad leiligheter	68 178 180	66 832 836
Andre driftskostnader	9 557 661	19 163 540
Sum andre driftskostnader	93 201 175	96 235 454

Note 12 Prosjekter i arbeid

Uni-Kvartalet AS har et byggeprosjekt i arbeid - Holmestrand Brygge, som ikke er fullført per 31.12.20. Prosjektet regnskapsføres i henhold til fullføringsgraden på balansedagen. Prosjektet er 93 % fullført per 31.12.20. Det er totalt sett innregnet inntekter med kr 89 343 188 i 2019 og kr 87 095 755 i 2020, og kostnader med kr 66 832 936 i 2019 og kr 68 178 180. Resterende prosjektkostnader per 31.12.20 som henfører seg til leilighetene er aktivert som varelager i balanseregnskapet. Prosjektkostnader som henfører seg til næringslokaler er aktivert som anleggsmiddel.

Note 13 Konsernkonto

Det er inngått avtale med selskapets bankforbindelse om styring av likviditet gjennom et konsernkontosystem. Ordningen går ut på at morselskapet i konsernet, Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS står som innehaver av en hovedkonto, mens andre selskaper i konsernet har hver sine underkonti tilknyttet hovedkontoen.

Saldoen på hovedkontoen inkluderer nettoen av samlet innestående og trekk på underkontiene. Mellomværende mellom selskapet som er innehaver av hovedkontoen og de andre konsernselskapene utgjør et låneforhold mellom selskapene og klassifiseres som kortsiktig fordring/gjeld til selskap i samme konsern.



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."

Øistein Rohde Hjelmtvedt

Daglig leder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-12 10:45:37Z



Bjørn Øyvind Nymoen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-1194707

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-12 12:42:46Z



Terje Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-05-14 11:25:57Z



Espen Klevmark

Styreleder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-14 12:27:33Z



Jan Idar Flått

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 51.174.xxx.xxx

2021-05-14 12:41:02Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8ED33-BJF2P-50YES-OL785-01BCM-4WJT4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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