



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 824 463 182  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	82 041	72 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>82 041</b>	<b>72 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-72 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			107
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>107</b>
<b>Netto finans</b>			<b>107</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-82 041	-71 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	5	17 582 440	2 249 570
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		603 096	186 063
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>603 096</b>	<b>186 063</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	4	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap		154 019	71 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-154 019</b>	<b>-71 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>-124 019</b>	<b>-41 978</b>
<b>Gjeld</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 535 000	
Langsiktig konserngjeld	7	9 200 000	2 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 735 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 735 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		135 068	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	259 799	77 611
Annen kortsiktig gjeld		3 179 688	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 574 555</b>	<b>77 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 309 555</b>	<b>2 477 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 543495

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 824 463 182  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS  
Forretningsadresse: Jernbanegata 25  
3916 PORSGRUNN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Morten Borge  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

#### Revisjon

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

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 30.06.2022

---

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: 824 463 182  
JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	2	82 041	72 085
<b>Sum kostnader</b>		<b>82 041</b>	<b>72 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-72 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			107
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>107</b>
<b>Netto finans</b>			<b>107</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	3	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-82 041	-71 978
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	4	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>



Organisasjonsnr: 824 463 182  
JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK

	Note	2021	2020
--	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Utsatt skattefordel

3

Sum anleggsmidler

0

0

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

5

17 582 440

2 249 570

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

603 096

186 063

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

603 096

186 063

Sum omløpsmidler

18 185 536

2 435 633

SUM EIENDELER

18 185 536

2 435 633

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Beholdning av egne aksjer

Sum innskutt egenkapital

6

30 000

6

30 000

4

30 000

30 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital

4

154 019

71 978

-154 019

-71 978

Sum egenkapital

4

-124 019

-41 978

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

Langsiktig konserngjeld

Sum annen langsiktig gjeld

3

5 535 000

9 200 000

14 735 000

2 400 000

2 400 000

Sum langsiktig gjeld

14 735 000

2 400 000



<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		135 068	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	7	259 799	77 611
Annen kortsiktig gjeld		3 179 688	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 574 555</b>	<b>77 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 309 555</b>	<b>2 477 611</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>



Organisasjonsnr: 824 463 182  
JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsregnskap 2021

## Jernverkstomta Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 824 463 182



## RESULTATREGNSKAP

### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	82 041	72 085
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>82 041</b>	<b>72 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-72 085</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	107
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>107</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-82 041	-71 978
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		82 041	71 978
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>



## BALANSE

### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	17 582 440	2 249 570
Bankinnskudd, kontanter o.l.		603 096	186 063
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>



### BALANSE

#### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-154 019	-71 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-154 019</b>	<b>-71 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-124 019</b>	<b>-41 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 535 000	0
Langsiktig konserngjeld	7	9 200 000	2 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 735 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		135 068	0
Konserngjeld	7	259 799	77 611
Annen kortsiktig gjeld		3 179 688	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 574 555</b>	<b>77 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 309 555</b>	<b>2 477 611</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>

Porsgrunn, 31.12.2021

Styret i Jernverkstomta Utbygging AS

Morten Borge  
styreleder

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden  
styremedlem

Frederic Kristoffersen  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### VARER

Bygg under oppføring er bokført til kostpris.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## Note 1 Lønnskostnader

Jernverkstomta Utbygging AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.



## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	37 904	14 888

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-82 041	-71 978
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 474 869	-77 611
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 556 910</b>	<b>-149 589</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	3 552 480	77 611	-3 474 869
<b>Sum</b>	<b>3 552 480</b>	<b>77 611</b>	<b>-3 474 869</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 706 499	-149 589	3 556 910
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-154 019</b>	<b>-71 978</b>	<b>82 041</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-33 884</b>	<b>-15 835</b>	<b>18 049</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
EK 22.01.2020	30 000	-71 978	<b>-41 978</b>
Resultat 2021		-82 041	<b>-82 041</b>
EK 31.12.2021	30 000	-154 019	<b>-124 019</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.



## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2021	2020
Prosjekter under utførelse	9 780 350	2 249 570
Hovedanlegg	229 166	0
Tomter for videresalg	7 572 924	0
Sum	17 582 440	2 249 570

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	1 530	51,0	51,0
Heimgard Bolig AS	1 470	49,0	49,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Lån fra aksjonærer, mal

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	4 692 000	133 833
Pbbl Prosjekt AS	4 508 000	125 966
<b>Sum</b>	<b>9 200 000</b>	<b>259 799</b>

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2026.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn  
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

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 Jernverkstomta Utbygging AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jernverkstomta Utbygging AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 2021 og av dets resultater 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### 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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- 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 regnskapestimatene 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 om årsregnskapet. 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.

Porsgrunn, 24.05.2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Øystein Gunnerød  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FDDUU-U8X17-SF5VM-57KML-FQZIN-QE7JG



# 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."

## Øystein Gunnerød

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-05-24 15:02:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FDDUU-UBX17-SF5VM-57KML-FQZIN-QE7JG

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.

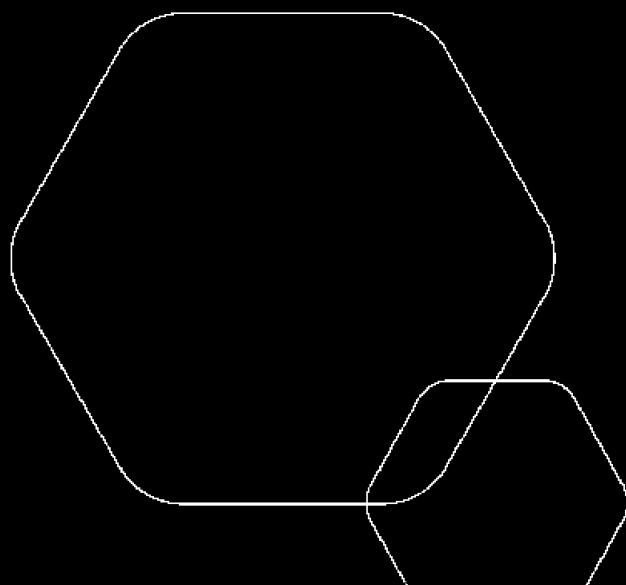
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



# Årsregnskap 2021

## Jernverkstomta Utbygging AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 824 463 182

Transaksjon 09222115937486377739  Signert med PKCS7PK



## RESULTATREGNSKAP

### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	82 041	72 085
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>82 041</b>	<b>72 085</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-72 085</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		0	107
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>0</b>	<b>107</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3	-82 041	-71 978
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNEKTER OG KOSTNADER</b>			
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført til udekket tap		82 041	71 978
<b>Sum overføringer</b>	4	<b>-82 041</b>	<b>-71 978</b>





## BALANSE

### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning	5	17 582 440	2 249 570
Bankinnskudd, kontanter o.l.		603 096	186 063
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

SIDE 3

Transaksjon 09222115557468577739



Signert MB, PKSØ, FK



## BALANSE

### JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap		-154 019	-71 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-154 019</b>	<b>-71 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>-124 019</b>	<b>-41 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 535 000	0
Langsiktig konserngjeld	7	9 200 000	2 400 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 735 000</b>	<b>2 400 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		135 068	0
Konserngjeld	7	259 799	77 611
Annen kortsiktig gjeld		3 179 688	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 574 555</b>	<b>77 611</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 309 555</b>	<b>2 477 611</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>18 185 536</b>	<b>2 435 633</b>

Porsgrunn, 31.12.2021  
Styret i Jernverkstomta Utbygging AS

\_\_\_\_\_  
Morten Borge  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Petter Kristen Skjelsøy Øygarden  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frederic Kristoffersen  
styremedlem





## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens regler for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER OG KOSTNADER

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet ved salg av selskapets prosjekter. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### HOVEDREGEL FOR VURDERING OG KLASIFISERING AV EIENDELER OG GJELD

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

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

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### VARER

Bygg under oppføring er bokført til kostpris.

### SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

### PENSJON

Selskapet er ikke pliktig til å etablere pensjonsordning i henhold til Lov om offentlig tjenestepensjon.

## Note 1 Lønnskostnader

Jernverkstomta Utbygging AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2021 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.





## NOTE 2 REVISJON

	2021	2020
Revisjonskostnader	37 904	14 888

## Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-82 041	-71 978
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 474 869	-77 611
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-3 556 910</b>	<b>-149 589</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	3 552 480	77 611	-3 474 869
<b>Sum</b>	<b>3 552 480</b>	<b>77 611</b>	<b>-3 474 869</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 706 499	-149 589	3 556 910
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-154 019</b>	<b>-71 978</b>	<b>82 041</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-33 884</b>	<b>-15 835</b>	<b>18 049</b>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

## NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum
EK 22.01.2020	30 000	-71 978	<b>-41 978</b>
Resultat 2021		-82 041	<b>-82 041</b>
EK 31.12.2021	30 000	-154 019	<b>-124 019</b>

Fortsatt drift: Egenkapitalen er negativ. Eierne sørger for at selskapet tilføres nødvendig likviditet. Det er grunnlag for fortsatt drift.





## NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2021	2020
Prosjekter under utførelse	9 780 350	2 249 570
Hovedanlegg	229 166	0
Tomter for videresalg	7 572 924	0
Sum	17 582 440	2 249 570

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
<b>Sum</b>	<b>3 000</b>		<b>30 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Pbbl Prosjekt AS	1 530	51,0	51,0
Heimgard Bolig AS	1 470	49,0	49,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>3 000</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Note 7 Lån fra aksjonærer, mal

Lån nærstående parter pr 31.12.2021

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	4 692 000	133 833
Pbbl Prosjekt AS	4 508 000	125 966
<b>Sum</b>	<b>9 200 000</b>	<b>259 799</b>

Lån fra aksjonærer er uten sikkerhet og skal tilbakebetales innen 2026.

