



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 963 656 777
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JEM INVEST AS
Forretningsadresse: C. Sundts gate 39
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Paal Christian Mowinckel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2021

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, 31.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		25 368	6 240
Leieinntekt fast eiendom		5 623 004	5 273 887
Annen leieinntekt		1 430 958	1 377 564
Annen driftsinntekt		7 053 962	6 651 451
Sum inntekter		7 079 330	6 657 691
Kostnader			
Lønnskostnad	3	20 538	20 734
Avskrivning	4	1 004 641	1 156 133
Annen driftskostnad	3	2 017 372	2 143 014
Sum kostnader		3 042 551	3 319 881
Driftsresultat		4 036 779	3 337 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 385	13 432
Annen finansinntekt		22 034	26 893
Sum finansinntekter		36 419	40 325
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 425	109 162
Annen finanskostnad		252 757	339 953
Sum finanskostnader		379 182	449 115
Netto finans		-342 763	-408 790
Ordinært resultat før skattekostnad		3 694 016	2 929 020
Skattekostnad på ordinært resultat	7	880 245	731 888
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 813 771	2 197 132
Årsresultat		2 813 771	2 197 132
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	3 120 868	2 594 877
Overføringer annen egenkapital	8	-307 097	-397 745



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		2 813 771	2 197 132



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	16 146 406	17 015 426
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 5	145 311	280 932
Sum varige driftsmidler		16 291 717	17 296 358
Sum anleggsmidler		16 291 717	17 296 358
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		173 066	25 870
Andre fordringer		22 660	18 076
Konsernfordringer	6	1 027 817	1 013 432
Sum fordringer		1 223 543	1 057 378
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2	6 715 580	2 854 966
Sum omløpsmidler		7 939 123	3 912 344
SUM EIENDELER		24 230 840	21 208 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	337 500	337 500
Sum innskutt egenkapital		337 500	337 500
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	8	363 958	671 055
Sum opptjent egenkapital		363 958	671 055
Sum egenkapital		701 458	1 008 555
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 598 440	10 703 900
Øvrig langsiktig gjeld		838 600	237 976
Sum annen langsiktig gjeld		10 437 040	10 941 876
Sum langsiktig gjeld		10 437 040	10 941 876
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 948	41 078
Skyldige offentlige avgifter	2	33 175	44 179
Kortsiktig konserngjeld	6	13 034 172	8 906 634
Annen kortsiktig gjeld		19 047	266 380
Sum kortsiktig gjeld		13 092 342	9 258 271
Sum gjeld		23 529 382	20 200 147
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 230 840	21 208 702



JEM Invest AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning



JEM Invest AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		25 368	6 240
Leieinntekt fast eiendom		5 623 004	5 273 887
Annen leieinntekt		1 430 958	1 377 564
Sum driftsinntekter		<u>7 079 330</u>	<u>6 657 691</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	20 538	20 734
Avskrivning	4	1 004 641	1 156 133
Annen driftskostnad	3	2 017 372	2 143 014
Sum driftskostnader		<u>3 042 551</u>	<u>3 319 881</u>
Driftsresultat		<u>4 036 779</u>	<u>3 337 810</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		14 385	13 432
Annen finansinntekt		22 034	26 893
Rentekostnad til foretak i samme konsern		126 425	109 162
Annen finanskostnad		252 757	339 953
Netto finansposter		<u>-342 763</u>	<u>-408 790</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 694 016</u>	<u>2 929 020</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	<u>880 245</u>	<u>731 888</u>
Årsresultat		<u>2 813 771</u>	<u>2 197 132</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	8	3 120 868	2 594 877
Overføringer annen egenkapital	8	<u>-307 097</u>	<u>-397 745</u>
Sum disponert		<u>2 813 771</u>	<u>2 197 132</u>



JEM Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 5	16 146 406	17 015 426
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 5	145 311	280 932
Sum varige driftsmidler		<u>16 291 717</u>	<u>17 296 358</u>
Sum anleggsmidler		<u>16 291 717</u>	<u>17 296 358</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		173 066	25 870
Andre fordringer på selskap i samme konsern	6	1 027 817	1 013 432
Andre fordringer		22 660	18 076
Sum fordringer		<u>1 223 543</u>	<u>1 057 378</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>6 715 580</u>	<u>2 854 966</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 939 123</u>	<u>3 912 344</u>
Sum eiendeler		<u>24 230 840</u>	<u>21 208 702</u>



JEM Invest AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	8, 9	337 500	337 500
Sum innskutt egenkapital		337 500	337 500
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	8	363 958	671 055
Sum opptjent egenkapital		363 958	671 055
Sum egenkapital		701 458	1 008 555
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	9 598 440	10 703 900
Øvrig langsiktig gjeld		838 600	237 976
Sum annen langsiktig gjeld		10 437 040	10 941 876
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		5 948	41 078
Skyldige offentlige avgifter	2	33 175	44 179
Gjeld til selskap i samme konsern	6	13 034 172	8 906 634
Annen kortsiktig gjeld		19 047	266 380
Sum kortsiktig gjeld		13 092 342	9 258 271
Sum gjeld		23 529 382	20 200 147
Sum egenkapital og gjeld		24 230 840	21 208 702

31. desember 2020

Bergen, 24. mars 2021

Christian Mowinckel
styrets leder

Jan Walter Mowinckel
styremedlem

Anna Catharina Mowinckel
styremedlem

Paal Christian Mowinckel
daglig leder



JEM Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Note 2 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	35 529



JEM Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Selskapet har ingen ansatte

Det har vært utbetalt kr 18 000 i styrehonorar i 2020. Utover dette har det ikke vært betalt ut lønn eller godtgjørelser til ansatte eller medlemmer av styret. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020
Revisjon inkl. utarbeidelse av regnskap	24 300
Utarbeidelse regnskap og ligningspapirer	9 200
Andre tjenester	1 250

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Tekniske installasjoner og leletakertilpasning	Maskiner inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.20	990 000	24 592 024	8 263 482	9 467 889	43 313 395
Anskaffelseskost 31.12.20	990 000	24 592 024	8 263 482	9 467 889	43 313 395
Akk.avskrivning 31.12.20	0	-13 210 296	-4 488 804	-9 322 578	-27 021 678
Balanseført pr. 31.12.20	990 000	11 381 728	3 774 678	145 311	16 291 717
Årets avskrivninger	0	481 905	387 115	135 621	1 004 641
Økonomisk levetid Avskrivningsplan		50 år Lineær	5 - 10 år Lineær	5 - 10 år Lineær	

Note 5 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2020	2019
Bankgjeld	9 598 440	10 703 900
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2020	2019
Fast eiendom	16 291 717	17 296 358



JEM Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2020	2019
AS Mowinckelgården	1 027 817	1 013 432
<i>Gjeld</i>	2020	2019
AS J E Mowinckel	13 034 172	8 906 634

Note 7 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Betalbar skatt	880 245	731 888
Årets totale skattekostnad	880 245	731 888
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	3 694 016	2 929 020
Permanente forskjeller	0	1 845
Endring i midlertidige forskjeller	307 097	395 900
Alminnelig inntekt	4 001 113	3 326 765
Skatt på alminnelig inntekt	880 245	731 888
Ytet konsernbidrag	-4 001 113	-3 326 765
Årets skattegrunnlag	0	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-1 784 059	-1 476 962
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 784 059	-1 476 962
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-392 493	-324 932

I henhold til unntaksregel for små foretak er netto utsatt skattefordel ikke balanseført.

Note 8 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.20	337 500	671 055	1 008 555
Årsresultat	0	2 813 771	2 813 771
Avgitt konsernbidrag	0	-3 120 868	-3 120 868
Egenkapital 31.12.20	337 500	363 958	701 458



JEM Invest AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	4 500	75 kr	337 500

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2020:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
AS J E Mowinckel	4 500	100 %	100 %



**Building a better
working world**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i JEM Invest AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JEM Invest AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens 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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 24. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øyvind Nøre
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VCVHX-ENNK1-3QD8A-08X6X-088MQ-FKU82



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."

Øyvind Nore

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-485745

IP: 85.200.xxx.xxx

2021-03-24 17:07:36Z



Penneo Dokumentnøkkel: VCVHX-ENNK1-3QD8A-08X6X-088MQ-FK082

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>