



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 910 921
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Forretningsadresse: Lysaker torg 8
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: BACKE PROSJEKT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	84 291 249	5 142 232
Annen driftsinntekt		414 342	195 050
Sum inntekter		84 705 591	5 337 282
Kostnader			
Varekostnad	1	74 046 613	4 538 447
Avskrivning av driftsmidler	2		710 543
Annen driftskostnad	3	850 197	662 646
Sum kostnader		74 896 809	5 911 636
Driftsresultat		9 808 782	-574 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 023	3 486
Sum finansinntekter		74 023	3 486
Annen rentekostnad		3 417 617	34 752
Annen finanskostnad		8 832	5 817
Sum finanskostnader		3 426 449	40 569
Netto finans		-3 352 426	-37 083
Ordinært resultat før skattekostnad		6 456 356	-611 437
Skattekostnad	4	1 420 399	-85 807
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 035 957	-525 630
Årsresultat		5 035 957	-525 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 035 957	-525 630
Totalresultat		5 035 957	-525 630
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avsatt til annen egenkapital	5	5 035 957	-525 630
Sum overføringer og disponeringer		5 035 957	-525 630



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		402 355
Sum immaterielle eiendeler			402 355
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	34 636 762	34 636 762
Sum varige driftsmidler		34 636 762	34 636 762
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	294 210 000	
Lån til foretak i samme konsern	10		
Sum finansielle anleggsmidler		294 210 000	
Sum anleggsmidler		328 846 762	35 039 117
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	117 155 917	43 633 390
Fordringer			
Kundefordringer			169 144
Andre kortsiktige fordringer		50 000	10 411 319
Konsernfordringer	10		
Sum fordringer		50 000	10 580 463
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		1 874 462	15 019 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 874 462	15 019 270
Sum omløpsmidler		119 080 378	69 233 123
SUM EIENDELER		447 927 141	104 272 240



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	78 000	71 500
Overkurs	5	30 988 423	22 994 923
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		31 066 423	23 066 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	53 014 749	47 978 792
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		53 014 749	47 978 792
Sum egenkapital		84 081 172	71 045 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 018 044	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 018 044	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 950 000	31 387 500
Øvrig langsiktig gjeld		23 210 000	
Sum annen langsiktig gjeld		48 160 000	31 387 500
Sum langsiktig gjeld		49 178 044	31 387 500
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	172 721 470	
Leverandørgjeld		2 005 180	282 833
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 609	
Kortsiktig konserngjeld	10	138 600 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 333 666	1 556 693
Sum kortsiktig gjeld		314 667 925	1 839 526
Sum gjeld		363 845 969	33 227 026



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 927 141	104 272 240



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 421912

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 910 921
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: BACKE PROSJEKT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2023



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	84 291 249	5 142 232
Annen driftsinntekt		414 342	195 050
Sum inntekter		84 705 591	5 337 282
Kostnader			
Varekostnad	1	74 046 613	4 538 447
Avskrivning av driftsmidler	2		710 543
Annen driftskostnad	3	850 197	662 646
Sum kostnader		74 896 809	5 911 636
Driftsresultat		9 808 782	-574 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 023	3 486
Sum finansinntekter		74 023	3 486
Annen rentekostnad		3 417 617	34 752
Annen finanskostnad		8 832	5 817
Sum finanskostnader		3 426 449	40 569
Netto finans		-3 352 426	-37 083
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	6 456 356	-611 437
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 420 399	-85 807
Årsresultat		5 035 957	-525 630
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 035 957	-525 630
Totalresultat		5 035 957	-525 630
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	5 035 957	-525 630
Sum overføringer og disponeringer		5 035 957	-525 630



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 402 355
Sum immaterielle eiendeler 402 355

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 2 34 636 762 34 636 762
Sum varige driftsmidler 34 636 762 34 636 762

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 6 294 210 000
Lån til foretak i samme
konsern 10
Sum finansielle
anleggsmidler 294 210 000

Sum anleggsmidler 328 846 762 35 039 117

Omløpsmidler

Varer

Sum varer 7 117 155 917 43 633 390

Fordringer

Kundefordringer 169 144
Andre kortsiktige
fordringer 50 000 10 411 319
Konsernfordringer 10 50 000 10 580 463
Sum fordringer 50 000 10 580 463

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd 1 874 462 15 019 270
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 874 462 15 019 270

Sum omløpsmidler 119 080 378 69 233 123

SUM EIENDELER 447 927 141 104 272 240

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 78 000 71 500
Overkurs 5 30 988 423 22 994 923
Annen innskutt egenkapital 5



Sum innskutt egenkapital		31 066 423	23 066 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	53 014 749	47 978 792
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		53 014 749	47 978 792
Sum egenkapital		84 081 172	71 045 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 018 044	
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 018 044	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 950 000	31 387 500
Øvrig langsiktig gjeld		23 210 000	
Sum annen langsiktig gjeld		48 160 000	31 387 500
Sum langsiktig gjeld		49 178 044	31 387 500
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	172 721 470	
Leverandørgjeld		2 005 180	282 833
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		7 609	
Kortsiktig konserngjeld	10	138 600 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 333 666	1 556 693
Sum kortsiktig gjeld		314 667 925	1 839 526
Sum gjeld		363 845 969	33 227 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 927 141	104 272 240



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Jessheim Stadion Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 910 921



Resultatregnskap

Jessheim Stadion Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	84 291 249	5 142 232
Annen driftsinntekt		414 342	195 050
Sum driftsinntekter		84 705 591	5 337 282
Varekostnad	1	-74 046 613	-4 538 447
Avskrivning av driftsmidler	2	0	-710 543
Annen driftskostnad	3	-850 197	-662 646
Sum driftskostnader		-74 896 809	-5 911 636
Driftsresultat		9 808 782	-574 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 023	3 486
Annen rentekostnad		-3 417 617	-34 752
Annen finanskostnad		-8 832	-5 817
Resultat av finansposter		-3 352 426	-37 083
Resultat før skattekostnad		6 456 356	-611 437
Skattekostnad	4	-1 420 399	85 807
Årsresultat		5 035 957	-525 630
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	5 035 957	-525 630
Sum overføringer		5 035 957	-525 630



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	402 355
Sum immaterielle eiendeler		0	402 355
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	34 636 762	34 636 762
Sum varige driftsmidler		34 636 762	34 636 762
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	294 210 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		294 210 000	0
Sum anleggsmidler		328 846 762	35 039 117
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under oppføring	7	117 155 917	43 633 390
Sum varelager		117 155 917	43 633 390
Fordringer			
Kundefordringer		0	169 144
Andre kortsiktige fordringer		50 000	10 411 319
Sum fordringer		50 000	10 580 463
Likvider			
Bankinnskudd		1 874 462	15 019 270
Sum likvider		1 874 462	15 019 270
Sum omløpsmidler		119 080 378	69 233 123
Sum eiendeler		447 927 141	104 272 240



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	78 000	71 500
Overkurs	5	30 988 423	22 994 923
Sum innskutt egenkapital		31 066 423	23 066 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	53 014 749	47 978 792
Sum opptjent egenkapital		53 014 749	47 978 792
Sum egenkapital		84 081 172	71 045 215
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 018 044	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 018 044	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 950 000	31 387 500
Øvrig langsiktig gjeld		23 210 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		48 160 000	31 387 500
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	172 721 470	0
Leverandørgjeld		2 005 180	282 833
Skyldig offentlige avgifter		7 609	0
Konserngjeld	10	138 600 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 333 666	1 556 693
Sum kortsiktig gjeld		314 667 925	1 839 526
Sum gjeld		363 845 969	33 227 026
Sum egenkapital og gjeld		447 927 141	104 272 240



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS
Lysaker, 16.03.2023

Morten Erling Johannesen
Styreleder

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Lars Harald Bakstad
Styremedlem

Arne Medlien
Styremedlem

Jørgen Nygaard Anker-Rasch
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er 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, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



Note 1 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på langsiktige tilvirkningskontrakter	31.12 2022	31.12 2021
Inntektsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	84 291 249	5 142 232
Kostnadsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	74 062 082	4 538 447
Netto resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	10 229 167	603 785

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler boligprosjekter på Jessheim i Ullensaker kommune. Hus K ble igangsatt i 2021 og planlegges ferdigstilt i november 2023.

Juridisk bistand for hus K er inkludert i aktiverte beløp og inngår i linjen "Kostnadsført langsiktig tilvirkningskontrakt".

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Avgang driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	-3 563 259	-3 563 259
Bokført verdi per 31.12.2022	34 636 762	0	34 636 762

Årets avskrivninger	0	0	0
Avskrivningssatser	0%	3 og 50 år	

Deler av tomten er omklassifisert til omløpsmiddel i takt med oppstart av seks tidligere byggetrinn, samt Hus K i 2021. Tomter avskrives ikke.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

Der er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret. Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Selskapet har revisjonsplikt og BDO AS er valgt som selskapets revisor. Det er ikke kostnadsført honorar til revisor i 2022.



Note 4 Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 420 398	-134 516
Skattekostnad fisjon	0	48 709
Sum skattekostnad	1 420 398	-85 807

Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 456 356	-611 437
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 705 578	-3 373 093
Grunnlag betalbar skatt	-12 249 222	-3 984 530
Betalbar skatt	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Boliger under oppføring	29 378 826	11 406 212	17 972 614
Underskudd til fremføring	-19 774 504	-7 525 282	-12 249 222
Driftsmidler	-2 257 705	-2 404 241	146 536
Gevinst og tapskonto	-1 399 104	-1 748 880	349 776
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-1 320 041	-1 556 693	236 652
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	4 627 471	-1 828 885	6 456 356
Utsatt skatt / skattefordel	1 018 044	-402 355	1 420 398

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%
Skattesats utsatt skatt 2023	22%

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	71 500	22 994 923	47 978 792	71 045 215
Kapitalforhøyelse	6 500	7 993 500	0	8 000 000
Årets resultat	0	0	5 035 957	5 035 957
Egenkapital 31.12	78 000	30 988 423	53 014 749	84 081 172

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	65 000	1,20	78 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS	26 000	40,0%
Løvenskiold Eiendom AS	16 250	25,0%
Mallin Eiendom AS	15 795	24,3%
Arethusa AS	6 500	10,0%
Invest ME Eiendom AS	455	0,7%
Sum	65 000	100%



Note 6 Aksjer i datterselskaper

	Leva Jessheim Park AS
Anskaffelsestidspunkt	10. juni 2022
Eierandel	100 %
Selskapskapital	38 500
Antall aksjer	35 000
Pålydende tilsammen	38 500
Bokført i morselskapet	294 210 000

Note 7 Varer

	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	117 155 917	43 633 390
Sum	117 155 917	43 633 390

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler et boligprosjekt over flere trinn på Jessheim. Varelager er aktiverte prosjektutviklingskostnader, fratrukket forskuddsbetalinger fra kunder. Opptjente inntekter beregnes etter løpende avregning iht. fullføringsgrad.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2022	31.12.2021
Tomtelån DNB	24 950 000	31 387 500
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	34 636 762	34 636 762

Note 9 Byggelån

	31.12.2022	31.12.2021
Lån fra bank	172 721 470	0
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	411 365 917	0

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	138 600 000	0
Sum	138 600 000	0

Note 11 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Årsregnskap 2022

Jessheim Stadion Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 910 921



Resultatregnskap

Jessheim Stadion Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekt	1	84 291 249	5 142 232
Annen driftsinntekt		414 342	195 050
Sum driftsinntekter		84 705 591	5 337 282
Varekostnad	1	-74 046 613	-4 538 447
Avskrivning av driftsmidler	2	0	-710 543
Annen driftskostnad	3	-850 197	-662 646
Sum driftskostnader		-74 896 809	-5 911 636
Driftsresultat		9 808 782	-574 354
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		74 023	3 486
Annen rentekostnad		-3 417 617	-34 752
Annen finanskostnad		-8 832	-5 817
Resultat av finansposter		-3 352 426	-37 083
Resultat før skattekostnad		6 456 356	-611 437
Skattekostnad	4	-1 420 399	85 807
Årsresultat		5 035 957	-525 630
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	5 035 957	-525 630
Sum overføringer		5 035 957	-525 630



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	0	402 355
Sum immaterielle eiendeler		0	402 355
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	2	34 636 762	34 636 762
Sum varige driftsmidler		34 636 762	34 636 762
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	6	294 210 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		294 210 000	0
Sum anleggsmidler		328 846 762	35 039 117
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under oppføring	7	117 155 917	43 633 390
Sum varelager		117 155 917	43 633 390
Fordringer			
Kundefordringer		0	169 144
Andre kortsiktige fordringer		50 000	10 411 319
Sum fordringer		50 000	10 580 463
Likvider			
Bankinnskudd		1 874 462	15 019 270
Sum likvider		1 874 462	15 019 270
Sum omløpsmidler		119 080 378	69 233 123
Sum eiendeler		447 927 141	104 272 240



Balanse


Jessheim Stadion Bolig AS


Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	78 000	71 500
Overkurs	5	30 988 423	22 994 923
Sum innskutt egenkapital		31 066 423	23 066 423
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	53 014 749	47 978 792
Sum opptjent egenkapital		53 014 749	47 978 792
Sum egenkapital		84 081 172	71 045 215
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	1 018 044	0
Sum avsetning for forpliktelser		1 018 044	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	24 950 000	31 387 500
Øvrig langsiktig gjeld		23 210 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		48 160 000	31 387 500
Kortsiktig gjeld			
Byggelån	9	172 721 470	0
Leverandørgjeld		2 005 180	282 833
Skyldig offentlige avgifter		7 609	0
Konserngjeld	10	138 600 000	0
Annen kortsiktig gjeld		1 333 666	1 556 693
Sum kortsiktig gjeld		314 667 925	1 839 526
Sum gjeld		363 845 969	33 227 026
Sum egenkapital og gjeld		447 927 141	104 272 240



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS
Lysaker, 16.03.2023


Morten Erling Johannesen
Styreleder


Bjørn Tore Hagness
Styremedlem


Lars Harald Bakstad
Styremedlem


Arne Medlien
Styremedlem


Jørgen Nygaard Anker-Rasch
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er 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, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

Datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.



Note 1 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på langsiktige tilvirkningskontrakter	31.12 2022	31.12 2021
Inntektsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	84 291 249	5 142 232
Kostnadsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	74 062 082	4 538 447
Netto resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	10 229 167	603 785

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler boligprosjekter på Jessheim i Ullensaker kommune. Hus K ble igangsatt i 2021 og planlegges ferdigstilt i november 2023.

Juridisk bistand for hus K er inkludert i aktiverte beløp og inngår i linjen "Kostnadsført langsiktig tilvirkningskontrakt".

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2022	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Avgang driftsmidler	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	-3 563 259	-3 563 259
Bokført verdi per 31.12.2022	34 636 762	0	34 636 762

Årets avskrivninger	0	0	0
Avskrivningssatser	0%	3 og 50 år	

Deler av tomten er omklassifisert til omløpsmiddel i takt med oppstart av seks tidligere byggetrinn, samt Hus K i 2021. Tomter avskrives ikke.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelse til daglig leder, styret og revisor

Der er ikke betalt styrehonorar i regnskapsåret. Selskapet har i 2022 ingen ansatte. Andre driftskostnader er relatert til selskapskostnader.

Selskapet har revisjonsplikt og BDO AS er valgt som selskapets revisor. Det er ikke kostnadsført honorar til revisor i 2022.



Note 4 Skatt

Arets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	1 420 398	-134 516
Skattekostnad fisjon	0	48 709
Sum skattekostnad	1 420 398	-85 807

Betalbar skatt fremkommer slik:	2022	2021
Resultat før skattekostnad	6 456 356	-611 437
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 705 578	-3 373 093
Grunnlag betalbar skatt	-12 249 222	-3 984 530
Betalbar skatt	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2022	2021	Endring
Boliger under oppføring	29 378 826	11 406 212	17 972 614
Underskudd til fremføring	-19 774 504	-7 525 282	-12 249 222
Driftsmidler	-2 257 705	-2 404 241	146 536
Gevinst og tapskonto	-1 399 104	-1 748 880	349 776
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-1 320 041	-1 556 693	236 652
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	4 627 471	-1 828 885	6 456 356
Utsatt skatt / skattefordel	1 018 044	-402 355	1 420 398

Skattesats betalbar skatt	22%
Skattesats utsatt skatt 2022	22%
Skattesats utsatt skatt 2023	22%

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	71 500	22 994 923	47 978 792	71 045 215
Kapitalforhøyelse	6 500	7 993 500	0	8 000 000
Årets resultat	0	0	5 035 957	5 035 957
Egenkapital 31.12	78 000	30 988 423	53 014 749	84 081 172

Aksjekapital	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	65 000	1,20	78 000

Aksjonærer:	Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS	26 000	40,0%
Løvenskiold Eiendom AS	16 250	25,0%
Mallin Eiendom AS	15 795	24,3%
Arethusa AS	6 500	10,0%
Invest ME Eiendom AS	455	0,7%
Sum	65 000	100%



Note 6 Aksjer i datterselskaper

	Leva Jessheim Park AS
Anskaffelsestidspunkt	10. juni 2022
Eierandel	100 %
Selskapskapital	38 500
Antall aksjer	35 000
Pålydende tilsammen	38 500
Bokført i morselskapet	294 210 000

Note 7 Varer

	2022	2021
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	117 155 917	43 633 390
Sum	117 155 917	43 633 390

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler et boligprosjekt over flere trinn på Jessheim. Varelager er aktiverte prosjektutviklingskostnader, fratrukket forskuddsbetalinger fra kunder. Opptjente inntekter beregnes etter løpende avregning iht. fullføringsgrad.

Note 8 Gjeld til kredittinstitusjoner

	31.12.2022	31.12.2021
Tomtelån DNB	24 950 000	31 387 500
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	34 636 762	34 636 762

Note 9 Byggelån

	31.12.2022	31.12.2021
Lån fra bank	172 721 470	0
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	411 365 917	0

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Gjeld		
Annen kortsiktig gjeld konsern	138 600 000	0
Sum	138 600 000	0

Note 11 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jessheim Stadion Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessheim Stadion Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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.

Styrets 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 utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



BDO AS

Henning Arne Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K1APW-1W7FS-OHJ3M-BAD0K-A06AE-6ZSA1



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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-22 22:10:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K1APW-1W7FS-OHJ3M-BAD0K-A06AE-6ZSA1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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