



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 127 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa M Røgeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	38 477 244	36 388 369
Annen driftsinntekt		4 106 498	3 461 806
Sum inntekter		42 583 742	39 850 175
Kostnader			
Varekostnad		31 204 671	33 904 631
Lønnskostnad	3	9 403 816	7 101 173
Avskrivning	4	3 035 088	2 590 360
Annen driftskostnad	3	3 371 638	2 591 659
Sum kostnader		47 015 213	46 187 823
Driftsresultat		-4 431 471	-6 337 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 878	
Annen finansinntekt		5 235	1 042
Sum finansinntekter		23 113	1 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern			37 878
Annen finanskostnad		5 216	3 995
Sum finanskostnader		5 216	41 873
Netto finans		-2 202 497	-3 096 811
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 633 968	-9 434 459
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 444 302	-1 920 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 189 666	-7 514 154
Årsresultat		-5 189 666	-7 514 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-5 189 666	-7 514 154
Sum overføringer og disponeringer		-5 189 666	-7 514 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	469 389	
Sum immaterielle eiendeler		469 389	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	53 360 841	54 141 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 12	1 204 114	827 814
Sum varige driftsmidler		54 564 955	54 968 955
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	3 897 500	
Andre fordringer			193 512
Sum finansielle anleggsmidler		3 897 500	193 512
Sum anleggsmidler		58 931 844	55 162 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 12	41 024 374	33 831 664
Fordringer			
Kundefordringer	8	36 324 551	260 654
Andre fordringer		640 786	291 948
Sum fordringer		36 965 337	552 602
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	213 322	32 907 129
Sum omløpsmidler		78 203 033	67 291 395
SUM EIENDELER		137 134 877	122 453 862

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	52 453 319	57 642 986
Sum opptjent egenkapital		52 453 319	57 642 986
Sum egenkapital		56 453 319	61 642 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		974 913
Sum avsetninger for forpliktelser			974 913
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	41 652 388	43 102 388
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 763	86 000
Sum annen langsiktig gjeld	6	41 748 151	45 408 766
Sum langsiktig gjeld		41 748 151	44 163 301
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 272 266	
Leverandørgjeld		11 584 211	295 832
Betalbar skatt	5		12 369 450
Skyldige offentlige avgifter	9	503 305	1 106 283
Annen kortsiktig gjeld		2 573 625	655 632
Sum kortsiktig gjeld		38 933 407	14 427 197
Sum gjeld		80 681 558	60 810 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 134 877	122 453 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539324

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 127 767
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSØ EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jarlsøveien 50
3124 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa M Røgeberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	38 477 244	36 388 369
Annen driftsinntekt		4 106 498	3 461 806
Sum inntekter		42 583 742	39 850 175
Kostnader			
Varekostnad		31 204 671	33 904 631
Lønnskostnad	3	9 403 816	7 101 173
Avskrivning	4	3 035 088	2 590 360
Annen driftskostnad	3	3 371 638	2 591 659
Sum kostnader		47 015 213	46 187 823
Driftsresultat		-4 431 471	-6 337 648
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 878	
Annen finansinntekt		5 235	1 042
Sum finansinntekter		23 113	1 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern			37 878
Annen finanskostnad		5 216	3 995
Sum finanskostnader		5 216	41 873
Netto finans		-2 202 497	-3 096 811
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 444 302	-1 920 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 189 666	-7 514 154
Årsresultat		-5 189 666	-7 514 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-5 189 666	-7 514 154
Sum overføringer og disponeringer		-5 189 666	-7 514 154



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	469 389	
Sum immaterielle eiendeler		469 389	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	53 360 841	54 141 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4, 12	1 204 114	827 814
Sum varige driftsmidler		54 564 955	54 968 955
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	3 897 500	
Andre fordringer			193 512
Sum finansielle anleggsmidler		3 897 500	193 512
Sum anleggsmidler		58 931 844	55 162 467
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7, 12	41 024 374	33 831 664
Fordringer			
Kundefordringer	8	36 324 551	260 654
Andre fordringer		640 786	291 948
Sum fordringer		36 965 337	552 602
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	213 322	32 907 129
Sum omløpsmidler		78 203 033	67 291 395
SUM EIENDELER		137 134 877	122 453 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10, 11	4 000 000	4 000 000
Sum innskutt egenkapital		4 000 000	4 000 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	52 453 319	57 642 986
Sum opptjent egenkapital		52 453 319	57 642 986
Sum egenkapital		56 453 319	61 642 986
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		974 913
Sum avsetninger for forpliktelseser			974 913
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	41 652 388	43 102 388
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 763	86 000
Sum annen langsiktig gjeld	6	41 748 151	45 408 766
Sum langsiktig gjeld		41 748 151	44 163 301
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 272 266	
Leverandørgjeld		11 584 211	295 832
Betalbar skatt	5		12 369 450
Skyldige offentlige avgifter	9	503 305	1 106 283
Annen kortsiktig gjeld		2 573 625	655 632
Sum kortsiktig gjeld		38 933 407	14 427 197
Sum gjeld		80 681 558	60 810 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		137 134 877	122 453 862



Organisasjonsnr: 971 127 767
JARLSØ EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
10

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	40000.00	100.00	4000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Tore W. Solum Holding AS	28012.00	70.03%	Ordinære aksjer
Lisa M. Røgeberg Holding AS	4528.00	11.32%	Ordinære aksjer
Ellen Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Robin Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Christian Solum	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Mariann Solum Aas Haug	1865.00	4.66%	Ordinære aksjer
Sum	Sum antall	Sum eierandel	
	40000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8086511.00	6057082.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1163474.00	877940.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	102299.00	91596.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	51532.00	74555.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9403816.00	7101173.00

Ytelser til daglig leder

Note



Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1640640.00		4392.00
Styret	120000.00		
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1760640.00</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>4392.00</u>

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Daglig leder har ikke avtale med selskapet om ytelser ut over ordinære lønnskostnader som nevnt ovenfor, med unntak av en beskjedne bonusordning, verken i arbeidsforhold eller ved opphør av dette.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	77750.00	85000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53522.00	48407.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	131272.00	133407.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>



Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Jarlsø Eiendom AS
Org.nr: 971 127 767

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømoppstilling**
- Noter**

Revisjonsberetning



STYRETS ÅRSBERETNING 2022

JARLSØ EIENDOM AS

ORG. NR. 971 127 767

1 VIRKSOMHETENS ART

Selskapets virksomhet drives i Tønsberg kommune, i egne lokaler på øya Jarlsø, og består i å eie, drive utleie og utvikle øya med utbygging og salg av boliger, samt noe areal for næringsvirksomhet av forskjellig slag.

2 RETTVISENDE OVERSIKT OVER UTVIKLING OG RESULTAT

Utover normal løpende drift har styret arbeidet med regulering av fremtidige byggetrinn, og salg og bygging av byggetrinn 7, hvorav 25 av 33 enheter var solgt per 31.12.2022.

Årsregnskapet inneholder følgende hovedtall:

Samlet driftsinntekt	NOK	42 477 244
Driftsresultat før finansielle poster	NOK	-4 431 471
Ordinært resultat før skattekostnad	NOK	-6 633 968
Årsresultat etter skatt	NOK	-5 189 666

Regnskapet og denne årsberetning gir etter styrets oppfatning et rettviseende bilde av selskapets resultat og stilling.

Selskapet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter utover utvikling av egen fast eiendom.

3 REDEGJØRELSE FOR SELSKAPETS MARKEDSUTSIKTER OG RISIKO

Det er lite resalg av leiligheter på Jarlsø, og det er oppnådd høye priser ved de salgene som har vært.

Vi har over lang tid erfart god etterspørsel etter leiligheter på Jarlsø, og at etterspørselen ikke er så konjunkturømfintlig som i andre leilighetsprosjekter i Tønsbergområdet. Med mindre det skulle skje en brå eller kraftig korreksjon i markedet mener vi markedsutsiktene for salg av leiligheter på Jarlsø vil være bra også i tiden fremover.

Når det gjelder selskapets næringsarealer er det meste leid ut. Flere av leietakerne har størsteparten av kundegrunnlaget på øya og opplever økt omsetning ved økt utbygging/tilflytting.

Selskapet disponerer egne kontorlokaler og deler av lagerlokalene i forbindelse med rigg- og drift i tilknytning utbyggingsprosjektene på øya.

4 FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet for 2022 er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Styret bekrefter at forutsetningene om fortsatt drift er til stede.

5 ARBEIDSMILJØ

Selskapet driver sin virksomhet fra egne funksjonelle lokaler på Jarlsø i Tønsberg kommune.

Arbeidsmiljøet er godt, og det er ikke iverksatt særskilte tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.



Selskapet har 7 ansatte.

Skader og ulykker har ikke inntruffet i 2022, og det har heller ikke vært sykefravær i 2022.

6 LIKESTILLING

Selskapets ansatte består av 4 kvinner og 3 menn.

Styret består av 3 kvinner og 2 menn.

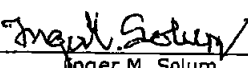
Styret har utfra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette tiltak med hensyn til likestilling.

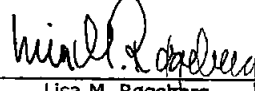
7 YTRE MILJØ

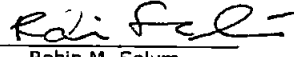
Selskapet forurensar ikke det ytre miljø gjennom sin virksomhet, utover det alminnelige utleie og oppføring av bygg fører med seg.

Styret har ikke iverksatt eller planlagt tiltak for å forhindre eller redusere negative miljøvirkninger utover at man følger alminnelige regler om avfallsbehandling i forbindelse med de arbeider som gjennomføres.

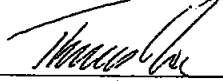
Tønsberg, 31. mai 2023


Inger M. Solum
styremedlem


Lisa M. Røgeberg
styremedlem


Robin M. Solum
styremedlem


Ellen Solum
styremedlem


Thomas Lie
styrets leder



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	38 477 244	36 388 369
Annen driftsinntekt		4 106 498	3 461 806
Sum driftsinntekter		<u>42 583 742</u>	<u>39 850 175</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		31 204 671	33 904 631
Lønnskostnad	3	9 403 816	7 101 173
Avskrivning	4	3 035 088	2 590 360
Annen driftskostnad	3	3 371 638	2 591 659
Sum driftskostnader		<u>47 015 213</u>	<u>46 187 823</u>
Driftsresultat		<u>-4 431 471</u>	<u>-6 337 648</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		17 878	0
Annen finansinntekt		5 235	1 042
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	37 878
Annen rentekostnad		2 220 394	3 055 980
Annen finanskostnad		5 216	3 995
Netto finansposter		<u>-2 202 497</u>	<u>-3 096 811</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-6 633 968</u>	<u>-9 434 459</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	5	<u>-1 444 302</u>	<u>-1 920 305</u>
Årsresultat		<u>-5 189 666</u>	<u>-7 514 154</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		<u>-5 189 666</u>	<u>-7 514 154</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	5	<u>469 389</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	53 360 841	54 141 141
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4, 12	<u>1 204 114</u>	<u>827 814</u>
Sum varige driftsmidler		<u>54 564 955</u>	<u>54 968 955</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Lån til foretak i samme konsern	6	3 897 500	0
Andre fordringer		<u>0</u>	<u>193 512</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 897 500</u>	<u>193 512</u>
Sum anleggsmidler		<u>58 931 844</u>	<u>55 162 467</u>
Omløpsmidler			
Varer	7, 12	<u>41 024 374</u>	<u>33 831 664</u>
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	36 324 551	260 654
Andre fordringer		<u>640 786</u>	<u>291 948</u>
Sum fordringer		<u>36 965 337</u>	<u>552 602</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	<u>213 322</u>	<u>32 907 129</u>
Sum omløpsmidler		<u>78 203 033</u>	<u>67 291 395</u>
Sum eiendeler		<u>137 134 877</u>	<u>122 453 862</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Balanse pr. 31. desember

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	10, 11	4 000 000	4 000 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	52 453 319	57 642 986
Sum egenkapital		56 453 319	61 642 986
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	5	0	974 913
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	41 652 388	43 102 388
Gjeld til selskap i samme konsern	6	0	2 220 378
Øvrig langsiktig gjeld	6	95 763	86 000
Sum annen langsiktig gjeld		41 748 151	45 408 766
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	24 272 266	0
Leverandørgjeld		11 584 211	295 832
Betalbar skatt	5	0	12 369 450
Skyldige offentlige avgifter	9	503 305	1 106 283
Annen kortsiktig gjeld		2 573 625	655 632
Sum kortsiktig gjeld		38 933 407	14 427 197
Sum gjeld		80 681 558	60 810 876
Sum egenkapital og gjeld		137 134 877	122 453 862

Thomas Lie
Styreleder

Lisa M. Røgeberg
Styremedlem/daglig leder

Jarlsø, 31. mai 2023

Robin Solum
Styremedlem

Ellen Solum
Styremedlem

Inger Solum
Styremedlem



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-6 633 968	-9 434 459
Periodens betalte skatt	-12 369 450	0
Ordinære avskrivninger	3 035 088	2 590 360
Endring i varelager	-7 192 710	5 749 556
Endring i kundefordringer	-36 063 897	328 372 908
Endring i leverandørgjeld	11 288 379	-5 616 353
Endring i andre tidsavgrensningsposter	966 176	-17 156 347
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>-46 970 382</u>	<u>304 505 665</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-2 631 088	-17 444 104
Utbetaling/endring i langsiktige fordringer	<u>-3 703 988</u>	<u>1 000 000</u>
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-6 335 076</u>	<u>-16 444 104</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 660 615	-11 658 027
Netto endring i byggelån/kassekreditt	24 272 266	-213 654 980
Utbetalinger av utbytte	<u>0</u>	<u>-30 000 000</u>
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>20 611 651</u>	<u>-255 313 007</u>
Netto endring i likvider i året	-32 693 807	32 748 554
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>32 907 129</u>	<u>158 575</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>213 322</u>	<u>32 907 129</u>
Ubenyttet kredittramme	163.227.737	7.500.000
Bundne midler	213.322	452.099



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Byggeprosjekter behandles som egenregi-prosjekter hvor inntektsføringen skjer fra tidspunktet for signering av salgskontrakter. Solgte enheter regnskapsføres deretter som anleggskontrakt med inntektsføring av fortjeneste etter løpende avregnings metode. Inntektsføring starter først når det er sikkert at et prosjekt vil bli gjennomført, dvs når minst 50% er solgt og det foreligger tilsagn om finansiering. Forventede tapsprosjekter resultatføres i sin helhet. Påløpt prosjektkostnader for ikke-solgte enheter regnskapsføres som varebeholdning.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent.

Langsiktige plasseringer

Langsiktige aksjer er vurdert etter kostmetoden. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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 vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. 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.

Varebeholdninger

Varelageret består av nedlagte kostnader for oppføring av boliger i egenregi.

I tillegg består beholdningen av gjenværende andel av nedlagte felles infrastruktur- og tomtekostnader som fordeles på alle boligene som det er gitt rammetillatelse til å bygge på Jarlsø. Beholdningen består også av gjenværende usolgte boliger fra tidligere byggeprosjekter samt usolgte sjøboder, båtplasser og ekstra parkeringsplasser verdsatt til kostpriser.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlenes kostpris og avskrives i takt med driftsmidlene. Dersom gjenvinnbart beløp 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.



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

Pensjoner

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning. Årlige premiebeløp kostnadsføres løpnende.

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk.

Note 2 - Salgsinntekter

All salgsinntekt og annen driftsinntekt kommer fra virksomhet i Norge. Det alt vesentligste av salgsinntektene skrives seg fra salg av boliger, mens andre inntekter i hovedsak er inntekter fra utleie av næringsseiendom.

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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	8 086 511	6 057 082
Arbeidsgiveravgift	1 163 474	877 940
Pensjonskostnader	102 299	91 596
Andre ytelser	51 532	74 555
Sum	<u>9 403 816</u>	<u>7 101 173</u>

Gjennomsnittlig sysselsatte årsverk	7	7
-------------------------------------	---	---

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 640 640	120 000
Annen godtgjørelse	4 392	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

Daglig leder har ikke avtale med selskapet om ytelser ut over ordinære lønnskostnader som nevnt ovenfor, med unntak av en beskjeden bonusordning, verken i arbeidsforhold eller ved opphør av dette.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2022
Revisjon	77 750
Bistand med utarbeidelse av årsavslutning og skattemelding	24 375
Annen bistand	29 147
Sum	<u>131 272</u>

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Faste anlegg	Utleiebygg/ andre bygg	Maskiner, inventar mv	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 776 641	6 764 195	61 509 337	1 573 456	79 623 629
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 100 000	0	531 088	2 631 088
Anskaffelseskost 31.12.	9 776 641	8 864 195	61 509 337	2 104 544	82 254 717
Akk.avskrivning 31.12.	0	-5 332 795	-21 048 224	-1 308 744	-27 689 763
Balanseført pr. 31.12.	9 776 641	3 531 400	40 461 113	795 800	54 564 954
Årets avskrivninger	0	534 100	2 346 200	154 788	3 035 088
Økonomisk levetid		10-20 år	25-50 år	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær	
Avskrivningssatser		5-10%	2-4%	10-33%	

Note 5 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

	2022	2021
Betalbar skatt	0	12 369 450
Endring utsatt skatt	-1 444 302	-14 289 755
Årets totale skattekostnad	<u>-1 444 302</u>	<u>-1 920 305</u>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Ordinært resultat før skattekostnad	-6 633 968	-9 434 459
Permanente forskjeller	68 960	38 132
Endring i midlertidige forskjeller	-6 224 642	102 307 180
Alminnelig inntekt	-12 789 650	92 910 853
Anvendt fremførbart underskudd	0	-36 686 082
Årets skattegrunnlag	<u>-12 789 650</u>	<u>56 224 771</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	0	12 369 450



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	3 163 523	4 042 770
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	6 808 000	0
Utestående fordringer	373 619	0
Gevinst- og tapskonto	310 922	388 652
Sum	<u>10 656 064</u>	<u>4 431 422</u>
Akkumulert fremførbart underskudd	<u>-12 789 650</u>	<u>0</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-2 133 586</u>	<u>4 431 422</u>

Utsatt skatt/Utsatt skattefordel (22%)	-469 389	974 913
--	----------	---------

Oversikt over endringer i midlertidige forskjeller som påvirker skattbart resultat

	2022	2021
Driftsmidler inkl goodwill	879 247	442 017
Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført ved årsslutt	-6 808 000	102 768 000
Utestående fordringer	-373 619	0
Gevinst- og tapskonto	77 730	97 163
Andre avsetninger for forpliktelser	0	-1 000 000
Sum endring i midl. forskjeller som påvirker skattegrunnlaget	<u>-6 224 642</u>	<u>102 307 180</u>

Note 6 - Mellomværende konsernselskaper og tilknyttede selskaper

	2022	2021
Langsiktig fordring Tore W. Solum Holding AS	3 897 500	0
Langsiktig gjeld til Tore W. Solum Holding AS	0	-2 220 378
Langsiktig gjeld til Lisa M. Røgeberg Holding AS	<u>-95 763</u>	<u>-86 000</u>
Sum	<u>3 801 737</u>	<u>-2 306 378</u>

Langsiktige fordringer og gjeld til Tore W. Solum Holding AS og Lisa M. Røgeberg Holding AS renteberegnes og løper på ubestemt tid.

Note 7 - Varelager

	2022	2021
Uсолgte ferdig oppførte boliger mv	4 600 508	4 861 509
Boliger under oppføring	37 624 499	750 873
Avregnet andel av beregnet kostpris på solgte boliger	-28 958 000	0
Gjenværende andel av infrastruktur	<u>27 757 367</u>	<u>28 219 272</u>
Sum varelager	<u>41 024 374</u>	<u>33 831 654</u>



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

Note 8 - Kundefordringer/tilvirkningskontrakt

	2022	2021
Årets kostaterte tap på fordringer	211 970	0
Netto tap på fordringer	211 970	0
<i>Kundefordringene består av følgende:</i>		
Opptjent ikke fakturert kontraktsinntekt	35 766 000	0
Kundefordringer	558 551	260 654
Netto balanseførte kundefordringer	36 324 551	260 654
<i>Anleggskontrakter</i>		
Utført produksjon på anleggskontrakter	35 766 000	31 354 000
Påløpt kontraktskostnad	-28 958 000	-30 169 000
Estimert kontraktsfortjeneste	6 808 000	1 185 000

Anleggskontrakter inntektsføres i takt med fullføringsgraden. Beregning av fullføringsgrad skjer på grunnlag av faktisk påløpt prosjektkostnad i forhold til totalt estimert prosjektkostnad.

Note 9 - Bankinnskudd

	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	213 322

Note 10 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	40 000	100	4 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Tore W. Solum Holding AS	28 012	70,03 %	70,03 %
Lisa M. Røgeberg Holding AS	4 528	11,32 %	11,32 %
Ellen Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Robin Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Christian Solum	1 865	4,66 %	4,66 %
Mariann Solum Aas Haug	1 865	4,66 %	4,66 %
Sum	40 000	100,00 %	100,00 %



Jarlsø Eiendom AS

Org.nr: 971 127 767

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	4 000 000	57 642 986	61 642 986
Årsresultat	0	-5 189 666	-5 189 666
Egenkapital 31.12.	4 000 000	52 453 320	56 453 320

Note 12 - Pant og garantier

<i>Pantsikret gjeld</i>	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	41 652 388	43 102 388
Byggelån og driftskreditt	24 272 266	0
Sum pantsikret gjeld	<u>65 924 654</u>	<u>43 102 388</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2022	2021
Tomteareal	9 776 441	9 776 441
Faste anlegg	3 531 400	1 965 500
Utleiebygg/andre bygg	40 461 113	42 807 313
Inventar og utstyr	795 800	419 500
Varebeholdning	<u>31 851 436</u>	<u>33 831 664</u>
Sum	<u>86 416 190</u>	<u>88 800 418</u>

Av den langsiktige gjelden til kredittinstitusjoner betales kr. 14,8 mill ned med en fast andel av oppgjøret for hver solgte bolig i de gjenværende byggeprosjektene. Den resterende andelen nedbetales over 20 år. Av gjelden er det beregnet at ca. kr. 19,6 mill vil bli betalt mer enn 5 år etter utløpet av balansedagen.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jarlsø Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarlsø Eiendom AS som viser et underskudd på kr 5 189 666. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

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>.

Tønsberg, 31. mai 2023

Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Nils Petter Håkedal
Statsautorisert revisor