



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.06.2023

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, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		128 571 421	
Sum inntekter		128 571 421	
Kostnader			
Varekostnad		112 800 674	
Annen driftskostnad	1, 2	95 030	82 041
Sum kostnader		112 895 704	82 041
Driftsresultat		15 675 717	-82 041
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad	3	15 675 717	-82 041
Skattekostnad på resultat	3	3 448 658	
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 227 059	-82 041
Årsresultat		12 227 059	-82 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 227 059	-82 041
Totalresultat		12 227 059	-82 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	
Udekket tap		227 059	-82 041
Sum overføringer og disponeringer	4	12 227 059	-82 041



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 8	34 193 547	6 390 066
Fordringer			
Kundefordringer	5	141 495 641	12 924 220
Sum fordringer		141 495 641	12 924 220
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		240 000	
Sum investeringer		240 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		279 110	603 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 110	603 096
Sum omløpsmidler		176 208 298	19 917 382
SUM EIENDELER		176 208 298	19 917 382
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital	4	30 000	30 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 457 764	1 230 705
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 457 764	1 230 705
Sum egenkapital	4	1 487 764	1 260 705
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 795 780	347 122
Sum avsetninger for forpliktelser		3 795 780	347 122
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		5 535 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	12 500 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 500 000	14 735 000
Sum langsiktig gjeld		16 295 780	15 082 122
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	127 281 412	
Leverandørgjeld		2 767 148	135 068
Betalbar skatt	3		
Utbytte		12 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	777 756	259 799
Annen kortsiktig gjeld	5	15 598 438	3 179 688
Sum kortsiktig gjeld		158 424 754	3 574 555
Sum gjeld		174 720 534	18 656 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 208 298	19 917 382



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 541328

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 09.06.2023

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 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, 04.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		128 571 421	
Sum inntekter		128 571 421	
Kostnader			
Varekostnad		112 800 674	
Annen driftskostnad	1, 2	95 030	82 041
Sum kostnader		112 895 704	82 041
Driftsresultat		15 675 717	-82 041
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad			
	3	15 675 717	-82 041
Skattekostnad på resultat	3	3 448 658	
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 227 059	-82 041
Årsresultat		12 227 059	-82 041
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 227 059	-82 041
Totalresultat		12 227 059	-82 041
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		12 000 000	
Udekket tap		227 059	-82 041
Sum overføringer og disponeringer	4	12 227 059	-82 041



Organisasjonsnr: 824 463 182
JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	5, 8	34 193 547	6 390 066
Fordringer			
Kundefordringer	5	141 495 641	12 924 220
Sum fordringer		141 495 641	12 924 220
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter			
		240 000	
Sum investeringer		240 000	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.			
		279 110	603 096
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		279 110	603 096
Sum omløpsmidler		176 208 298	19 917 382
SUM EIENDELER		176 208 298	19 917 382
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Sum innskutt egenkapital	4	30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 457 764	1 230 705
Udisponert resultat			
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		1 457 764	1 230 705
Sum egenkapital	4	1 487 764	1 260 705



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	3 795 780	347 122
Sum avsetninger for forpliktelseser		3 795 780	347 122
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8		5 535 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	12 500 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 500 000	14 735 000
Sum langsiktig gjeld		16 295 780	15 082 122
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	8	127 281 412	
Leverandørgjeld		2 767 148	135 068
Betalbar skatt	3		
Utbytte		12 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	7	777 756	259 799
Annen kortsiktig gjeld	5	15 598 438	3 179 688
Sum kortsiktig gjeld		158 424 754	3 574 555
Sum gjeld		174 720 534	18 656 677
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		176 208 298	19 917 382



Organisasjonsnr: 824 463 182
JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

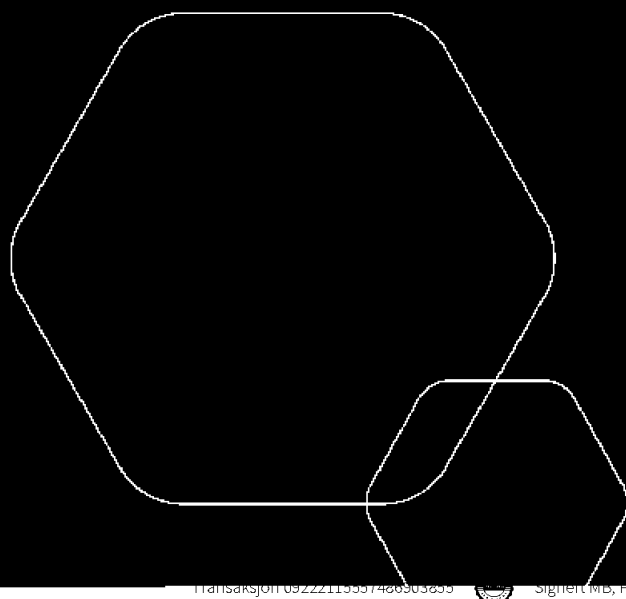
Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.




Årsregnskap 2022

Jernverkstomta Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 824 463 182

Transaksjon 0922211593746303839  Signert med PKSS, FK



RESULTATREGNSKAP

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		128 571 421	0
Sum driftsinntekter		128 571 421	0
Varekostnad		112 800 674	0
Annen driftskostnad	1, 2	95 030	82 041
Sum driftskostnader		112 895 704	82 041
Driftsresultat		15 675 717	-82 041
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad	3	15 675 717	-82 041
Skattekostnad på resultat	3	3 448 658	0
Resultat		12 227 059	-82 041
Årsresultat		12 227 059	-82 041
OVERFØRINGER			
Overføring til annen egenkapital		227 059	0
Avsatt til utbytte		12 000 000	0
Overført til udekket tap		0	82 041
Sum overføringer	4	12 227 059	-82 041





BALANSE

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	34 193 547	6 390 066
Kundefordringer	5	141 495 641	12 924 220
Sum fordringer		141 495 641	12 924 220
Andre finansielle instrumenter		240 000	0
Sum investeringer		240 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		279 110	603 096
Sum omløpsmidler		176 208 298	19 917 382
Sum eiendeler		176 208 298	19 917 382





BALANSE

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	4	30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	1 457 764	1 230 705
Sum opptjent egenkapital		1 457 764	1 230 705
Sum egenkapital	4	1 487 764	1 260 705
GJELD			
Utsatt skatt	3	3 795 780	347 122
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	5 535 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	12 500 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 500 000	14 735 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	127 281 412	0
Leverandørgjeld		2 767 148	135 068
Utbytte		12 000 000	0
Konserngjeld	7	777 756	259 799
Annen kortsiktig gjeld	5	15 598 438	3 179 688
Sum kortsiktig gjeld		158 424 754	3 574 555
Sum gjeld		174 720 534	18 656 677
Sum egenkapital og gjeld		176 208 298	19 917 382

Porsgrunn, 31.12.2022
Styret i Jernverkstomta Utbygging AS

Morten Borge
styreleder

Petter Kristen Skjelsøy Øygarden
styremedlem

Frederic Kristoffersen
styremedlem

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

SIDE 4





Regnskapsprinsipper

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

PRINSIPPENDRING

Selskapet har foretatt en prinsippendring i 2022. Tidligere har selskapet benyttet fullført kontrakts metode. Fra og med 2022 har man valgt å resultatføre anleggskontrakter i takt med fremdriften.

Sammenligningstallene for balansen er omarbeidet, men ikke resultatet. Virkningen av regnskapsprinsipp gir følgende endring av IB 2022: Kundefordringene er økt med 12 924 220,-. Varelageret er redusert med 11 192 374,-. Utsatt skatt er økt med 347 122,- og egenkapitalen har økt med 1 384 724,-.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering 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 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

NOTE 2 REVISJON

	2022	2021
Revisjonskostnader	46 923	37 904

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 448 658	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 448 658	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 675 717	-82 041
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 602 595	-2 027 027
Skattepliktig inntekt	-3 926 878	-2 109 068
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	17 502 594	1 731 846	-15 770 748
Varebeholdning	4 204 639	372 792	-3 831 847
Sum	21 707 233	2 104 638	-19 602 595
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 453 689	-526 811	3 926 878
Grunnlag for utsatt skatt	17 253 544	1 577 826	-15 675 717
Utsatt skatt (22 %)	3 795 780	347 122	-3 448 658





NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen EK	Sum
EK 31.12.2021	30 000	-154 019		-124 019
Endringer ført mot EK		154 019	1 230 705	1 384 724
Pr 01.01.2022	30 000		1 230 705	1 260 705
Resultat 2022			12 227 059	12 227 059
Avsatt utbytte			-12 000 000	-12 000 000
EK 31.12.2022	30 000	0	1 457 764	1 487 764

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

Selskapet har endret regnskapsprinsipp til løpende avregnings metode. Opptjent resultat basert på ikke fakturert inntekt pr 01.01.2022, er ført direkte mot egenkapitalen.

NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2022	2021
Prosjekter under utførelse	150 202 865	9 780 350
Resultatføring i hht prosjektfremdrift	-123 993 047	-11 192 374
Hovedanlegg	229 166	229 166
Tomter for videresalg	7 754 563	7 572 924
Sum	34 193 547	6 390 066

Kostnader tilhørende 2022, er periodisert.

Prosjekter i arbeid består av:

	2022	2021
Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12.	141 495 641	12 924 220
- Påløpte kostnader	-123 993 047	-11 192 374
Fortjeneste på igangværende prosjekter	17 502 594	1 731 846

Forskudd fra kunder

	2022	2021
Forskudd innbetalt fra kunder	-7 100 000	0





Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
Sum	3 000		30 000

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
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2022

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	6 125 000	378 786
Pbbl Prosjekt AS	6 375 000	398 970
Sum	12 500 000	777 756

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

Note 8 Pantesikret gjeld og gjeld til aksjonærer

	2022	2021
Lån Sparebanken Sør	0	5 535 000
Byggelån hos Sparebanken Sør	127 281 412	0
Lån fra aksjonærene	12 500 000	9 200 000
Sum gjeld	139 781 412	14 735 000

Banken har 1.prioritets pant pålydende kr 160 000 000,- i gnr. 244, bnr.622, snr. 7 - 42 i Notodden kommune . I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt kr 20 000 000,- Dette utgjør selskapets varelager og kundefordringer som har en bokført verdi pr. 31.12.2022 på hhv kr. 34 193 547,- og 141 495 641
Pantsatt tomt utgjør 7 754 563,- av varelageret.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557486903855

Dokument

807 Årsregnskap 2022 Maestro Jernverkstomta
Utbygging AS 230208
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2023-02-10 11:38:53 CET (+0100) av Tone
Lisbet Jonassen (TLJ)
Ferdigstilt den 2023-02-13 09:14:57 CET (+0100)

Initiativtaker

Tone Lisbet Jonassen (TLJ)
Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag
Organisasjonsnr. 947173219
tlj@pbbl.no
+4799575990

Signerende parter

Morten Borge (MB)
morten.borge@pbbl.no
+4793491177
Signert 2023-02-13 09:14:57 CET (+0100)

Petter K S Øygarden (PKSØ)
petter.oygarden@bratsberg.as
+4791156687
Signert 2023-02-10 16:20:14 CET (+0100)

Frederic Kristoffersen (FK)
frederic@pancom.no
+4740605525
Signert 2023-02-10 11:40:15 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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 2022, 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 2022 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 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. 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, 8. juni 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 6MSBP-EPVXX-BMKH2-WEEGQ-QATN7-3FVLI



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

Serienummer: 9578-5997-4-93358

IP: 217.111.xxx.xxx

2023-06-08 13:12:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6MSBP-EPVXX-BMKH2-WEEGQ-QA1NZ-3FVLI

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>



Årsregnskap 2022

Jernverkstomta Utbygging AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 824 463 182



RESULTATREGNSKAP

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		128 571 421	0
Sum driftsinntekter		128 571 421	0
Varekostnad		112 800 674	0
Annen driftskostnad	1, 2	95 030	82 041
Sum driftskostnader		112 895 704	82 041
Driftsresultat		15 675 717	-82 041
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Resultat før skattekostnad	3	15 675 717	-82 041
Skattekostnad på resultat	3	3 448 658	0
Resultat		12 227 059	-82 041
Årsresultat		12 227 059	-82 041
OVERFØRINGER			
Overføring til annen egenkapital		227 059	0
Avsatt til utbytte		12 000 000	0
Overført til udekket tap		0	82 041
Sum overføringer	4	12 227 059	-82 041



BALANSE

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	5, 8	34 193 547	6 390 066
Kundefordringer	5	141 495 641	12 924 220
Sum fordringer		141 495 641	12 924 220
Andre finansielle instrumenter		240 000	0
Sum investeringer		240 000	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.		279 110	603 096
Sum omløpsmidler		176 208 298	19 917 382
Sum eiendeler		176 208 298	19 917 382



BALANSE

JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital	4	30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	1 457 764	1 230 705
Sum opptjent egenkapital		1 457 764	1 230 705
Sum egenkapital	4	1 487 764	1 260 705
GJELD			
Utsatt skatt	3	3 795 780	347 122
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	0	5 535 000
Langsiktig konserngjeld	7, 8	12 500 000	9 200 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 500 000	14 735 000
KORTSIKTIG GJELD			
Byggelån	8	127 281 412	0
Leverandørgjeld		2 767 148	135 068
Utbytte		12 000 000	0
Konserngjeld	7	777 756	259 799
Annen kortsiktig gjeld	5	15 598 438	3 179 688
Sum kortsiktig gjeld		158 424 754	3 574 555
Sum gjeld		174 720 534	18 656 677
Sum egenkapital og gjeld		176 208 298	19 917 382

Porsgrunn, 31.12.2022
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.

PRINSIPPENDRING

Selskapet har foretatt en prinsippendring i 2022. Tidligere har selskapet benyttet fullført kontrakts metode. Fra og med 2022 har man valgt å resultatføre anleggskontrakter i takt med fremdriften.

Sammenligningstallene for balansen er omarbeidet, men ikke resultatet. Virkningen av regnskapsprinsipp gir følgende endring av IB 2022: Kundefordringene er økt med 12 924 220,-. Varelageret er redusert med 11 192 374,-. Utsatt skatt er økt med 347 122,- og egenkapitalen har økt med 1 384 724,-.

INNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. 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.

Hovedregel for vurdering og klassifisering 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 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

NOTE 2 REVISJON

	2022	2021
Revisjonskostnader	46 923	37 904

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	3 448 658	0
Skattekostnad ordinært resultat	3 448 658	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 675 717	-82 041
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-19 602 595	-2 027 027
Skattepliktig inntekt	-3 926 878	-2 109 068
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Tilvirkningskontrakter	17 502 594	1 731 846	-15 770 748
Varebeholdning	4 204 639	372 792	-3 831 847
Sum	21 707 233	2 104 638	-19 602 595
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 453 689	-526 811	3 926 878
Grunnlag for utsatt skatt	17 253 544	1 577 826	-15 675 717
Utsatt skatt (22 %)	3 795 780	347 122	-3 448 658



NOTE 4 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Udekket tap	Annen EK	Sum
EK 31.12.2021	30 000	-154 019		-124 019
Endringer ført mot EK		154 019	1 230 705	1 384 724
Pr 01.01.2022	30 000		1 230 705	1 260 705
Resultat 2022			12 227 059	12 227 059
Avsatt utbytte			-12 000 000	-12 000 000
EK 31.12.2022	30 000	0	1 457 764	1 487 764

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

Selskapet har endret regnskapsprinsipp til løpende avregnings metode. Opptjent resultat basert på ikke fakturert inntekt pr 01.01.2022, er ført direkte mot egenkapitalen.

NOTE 5 UTBYGGINGSPROSJEKTER OG TOMTER FOR VIDERESALG

	2022	2021
Prosjekter under utførelse	150 202 865	9 780 350
Resultatføring i hht prosjektfremdrift	-123 993 047	-11 192 374
Hovedanlegg	229 166	229 166
Tomter for videresalg	7 754 563	7 572 924
Sum	34 193 547	6 390 066

Kostnader tilhørende 2022, er periodisert.

Prosjekter i arbeid består av:

	2022	2021
Opptjente inntekter på ikke ferdigstilte prosjekter pr 31.12.	141 495 641	12 924 220
- Påløpte kostnader	-123 993 047	-11 192 374
Fortjeneste på igangværende prosjekter	17 502 594	1 731 846

Forskudd fra kunder

	2022	2021
Forskudd innbetalt fra kunder	-7 100 000	0



Note 6 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I JERNVERKSTOMTA UTBYGGING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	10,0	30 000
Sum	3 000		30 000

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
Totalt antall aksjer	3 000	100,0	100,0

Note 7 Lån fra aksjonærer

Lån nærstående parter pr 31.12.2022

Lånegiver	Opprinnelig lån	Akkumulerte påløpte renter
Heimgard Bolig AS	6 125 000	378 786
Pbbl Prosjekt AS	6 375 000	398 970
Sum	12 500 000	777 756

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

Note 8 Pantesikret gjeld og gjeld til aksjonærer

	2022	2021
Lån Sparebanken Sør	0	5 535 000
Byggelån hos Sparebanken Sør	127 281 412	0
Lån fra aksjonærene	12 500 000	9 200 000
Sum gjeld	139 781 412	14 735 000

Banken har 1.prioritets pant pålydende kr 160 000 000,- i gnr. 244, bnr.622, snr. 7 - 42 i Notodden kommune . I tillegg kausjonerer aksjonærene for totalt kr 20 000 000,- Dette utgjør selskapets varelager og kundefordringer som har en bokført verdi pr. 31.12.2022 på hhv kr. 34 193 547,- og 141 495 641
Pantsatt tomt utgjør 7 754 563,- av varelageret.

Gjelden har nedbetalingstid på under 5 år fra regnskapsårets slutt.