



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 031 869  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JÆREN UTBYGGINGSSKAP AS  
Forretningsadresse: Welhavens vei 4  
4319 SANDNES

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: Njål Østerhus  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.02.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 04.11.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2		33 759
<b>Sum inntekter</b>			<b>33 759</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			65 078
Lønnskostnad	3		
Annen driftskostnad	3	27 262	68 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>27 262</b>	<b>133 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 262</b>	<b>-100 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 005	7 020
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 005</b>	<b>7 020</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 005</b>	<b>7 020</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 257</b>	<b>-93 084</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-469	-17 033
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-25 788	-76 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	122 545	122 076
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>122 545</b>	<b>122 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 545</b>	<b>122 076</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	5	<b>7 113 379</b>	<b>6 913 379</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			33 759
<b>Sum fordringer</b>			<b>33 759</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		67 032	277 370
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>67 032</b>	<b>277 370</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 180 410</b>	<b>7 224 508</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 302 955</b>	<b>7 346 584</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	6	314 844	314 844
Beholdning av egne aksjer	6		
Annen innskutt egenkapital		5 156 256	5 156 256
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 471 100</b>	<b>5 471 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 831 855	1 857 643



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 831 855</b>	<b>1 857 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>7 302 955</b>	<b>7 328 743</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3		
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			17 841
Betalbar skatt	4		
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>17 841</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>17 841</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 302 955</b>	<b>7 346 584</b>



 Legally signed by  
Njål Østerhus  
04.02.2019

 Legally signed by  
Tore Lie  
05.02.2019

 Legally signed by  
Ingvar Sikveiland  
06.02.2019

 Legally signed by  
Cato Østerhus  
06.02.2019

# ÅRSREGNSKAPET 2018

Jæren Utbyggingssselskap AS  
Org.nr 998 031 869

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Revisjonsberetning



### Jæren Utbyggingsselskap AS

#### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	0	33 759
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>0</b>	<b>33 759</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	65 078
Annen driftskostnad	3	27 262	68 785
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>27 262</b>	<b>133 863</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27 262</b>	<b>-100 104</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 005	7 020
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>1 005</b>	<b>7 020</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-26 257</b>	<b>-93 084</b>
Skattekostnad	4	-469	-17 033
<b>Årsresultat</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-25 788	-76 051
<b>Sum overføringer</b>		<b>-25 788</b>	<b>-76 051</b>



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Balanse

<b>Eiendeler</b>	Note	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utsatt skattefordel	4	122 545	122 076
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>122 545</b>	<b>122 076</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>122 545</b>	<b>122 076</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Varebeholdning	5	7 113 379	6 913 379
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	33 759
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>33 759</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		67 032	277 370
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 180 410</b>	<b>7 224 508</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>7 302 955</b>	<b>7 346 584</b>



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Balanse

Egenkapital og gjeld	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6	314 844	314 844
Annen innskutt egenkapital		5 156 256	5 156 256
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 471 100</b>	<b>5 471 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 831 855	1 857 643
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 831 855</b>	<b>1 857 643</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>7 302 955</b>	<b>7 328 743</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	17 841
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>17 841</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>17 841</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>7 302 955</b>	<b>7 346 584</b>

Sandnes, 04.02.2019

\_\_\_\_\_  
Njål Østerhus  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Cato Østerhus  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Lie  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingvar Sikveland  
styremedlem/daglig leder



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

#### 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 ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig og kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet, og skrives ikke opp eller ned til virkelig verdi som følge av renteendringer.

#### Fordringer

Kundefordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap er gjort på grunnlag av individuell vurdering av fordringene. I tillegg er det den grad det anses nødvendig foretatt en generell avsetning for å dekke tapsrisiko som ikke var kjent på vurderingstidspunktet. Andre fordringer både omløpsfordringer og anleggfordringer, er oppført til pålydende.

#### Tomter for salg

Selskapet har kjøpt og utviklet tomteområder for salg av ferdig tilrettelagte tomter. For delfelt med inngåtte kontrakter vil inntektsføring med fortjeneste skje i henhold til løpende avregning for hvert delfelt. Beholdning av tomter for salg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og forventet netto salgsværdi. Anskaffelseskost på tomter i beholdning inkluderer direkte kostnader til kjøp og utvikling med tillegg av finanskostnader.

#### Skatter

Skattene kostnadsføres når de påløper, dvs. at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatter.

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt i balansen beregnes på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt beregnes i henhold til gjeldsmetoden uten neddiskontering.



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 2 Salgsinntekter

Selskapets virksomhet er konsulentvirksomhet og innkjøpsvirksomhet rettet mot tomteutvikling i Rogaland.

### Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Det er ikke utbetalt lønn eller godtgjørelse til daglig leder eller styret.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2018 utgjør kr 7.900.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 8.900. Mva kommer i tillegg.



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-469	-17 033
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-469</b>	<b>-17 033</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-26 257	-93 084
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	-437 681
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-26 257</b>	<b>-530 765</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>Endring</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-557 022	-530 765	26 257
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-557 022</b>	<b>-530 765</b>	<b>26 257</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 % / 23 %)</b>	<b>-122 545</b>	<b>-122 076</b>	<b>469</b>



## Jæren Utbyggingsselskap AS

### Note 5 Tomtebeholdning for salg og prosjekt i arbeid

Bokført varebeholdning består av tomter og utbyggingsretter ervervet for videresalg, samt prosjekter som ikke er solgt pr. 31.12. Tomter og prosjekter for videresalg er oppført til anskaffelseskostnad. Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen. Bokført verdi er pr. 31.12. betalt opsjonspremie for tomtefelt. Årlig vederlag for opsjonen fra 2016 er kr 200.000 pr. år.

### Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jæren Utbyggingsselskap AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	314 844	1,00	314 844
<b>Sum</b>	<b>314 844</b>		<b>314 844</b>

#### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Team Bygg Holding AS	157 422	50,0	50,0
Øster Hus Gruppen AS	157 422	50,0	50,0
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>314 844</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Aksjer og opsjoner eiet av medlemmer i styret og daglig leder:

Navn	Verv	Ordinære
Njål Østerhus	styrets leder	78 711
Cato Østerhus	styremedlem	78 711
Tore Lie	styremedlem	157 422



**Jæren Utbyggingsselskap AS**

**Note 7 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Pr 01.01.2018	314 844	5 156 256	1 857 643	7 328 743
Årets resultat	0	0	-25 788	-25 788
<b>Pr 31.12.2018</b>	<b>314 844</b>	<b>5 156 256</b>	<b>1 831 855</b>	<b>7 302 955</b>



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Jæren Utbyggingsselskap AS

Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00  
F +47 51 63 85 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Jæren Utbyggingsselskap AS' årsregnskap som viser et underskudd på kr 25 788. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

#### *Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2018 for Jæren Utbyggingsselskap AS



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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Forus, 6. februar 2019  
RSM Norge AS

Trond Nygård  
Registrert revisor