



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 993 315
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM BYUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Dampsaga allé 96
2053 JESSHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Opås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 06.02.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	9 120 000	156 664 000
Annen driftsinntekt		1 876 000	2 291 000
Sum inntekter		10 996 000	158 955 000
Kostnader			
Varekostnad	1	7 720 000	130 638 000
Lønnskostnad	2	3 437 000	3 216 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	333 000	663 000
Annen driftskostnad	2	1 558 000	3 503 000
Sum kostnader		13 048 000	138 021 000
Driftsresultat		-2 052 000	20 934 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			842 000
Annen renteinntekt		1 888 000	1 751 000
Annen finansinntekt		5 000	11 000
Sum finansinntekter		1 893 000	2 604 000
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 595 000	
Annen rentekostnad		477 000	
Sum finanskostnader		7 072 000	
Netto finans	4	-5 179 000	2 603 000
Resultat før skattekostnad		-7 231 000	23 538 000
Skattekostnad på resultat	5	-26 000	5 188 000
Årsresultat		-7 205 000	18 350 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 205 000	18 350 000
Totalresultat		-7 205 000	18 350 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte			75 359 000
Overført fra annen egenkapital		-7 205 000	-57 009 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 205 000	18 350 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		14 462 000	9 531 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 046 000	2 351 000
Sum varige driftsmidler	3	16 508 000	11 882 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	72 908 000	79 503 000
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8		
Sum finansielle anleggsmidler		72 908 000	79 503 000
Sum anleggsmidler		89 416 000	91 385 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	1, 7	26 483 000	30 794 000
Fordringer			
Kundefordringer			50 000
Andre kortsiktige fordringer		81 000	968 000
Konsernfordringer		2 000 000	
Sum fordringer	8	2 081 000	1 018 000
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	14 996 000	55 924 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 996 000	55 924 000
Sum omløpsmidler		43 560 000	87 736 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EIENDELER		132 976 000	179 122 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		11 065 000	11 065 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		119 221 000	126 426 000
Sum opptjent egenkapital		119 221 000	126 426 000
Sum egenkapital	11	130 285 000	137 490 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	23 000	49 000
Sum avsetninger for forpliktelser		23 000	49 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		23 000	49 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 248 000	17 000
Betalbar skatt	5		23 051 000
Skyldig offentlige avgifter		385 000	354 000
Annen kortsiktig gjeld	12	1 035 000	18 160 000
Sum kortsiktig gjeld		2 668 000	41 583 000
Sum gjeld		2 691 000	41 631 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 976 000	179 122 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	8 333 000	156 023 000
Annen driftsinntekt		6 511 000	14 047 000
Sum inntekter		14 843 000	170 070 000
Kostnader			
Varekostnad	1	19 510 000	140 588 000
Lønnskostnad	2	2 649 000	2 575 000
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	663 000	993 000
Annen driftskostnad	2	2 031 000	4 237 000
Sum kostnader		24 852 000	148 394 000
Driftsresultat		-10 009 000	21 676 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 292 000	1 882 000
Annen finansinntekt		9 000	35 000
Sum finansinntekter		2 301 000	1 916 000
Annen rentekostnad		477 000	
Annen finanskostnad			
Sum finanskostnader		478 000	
Netto finans	4	1 824 000	1 916 000
Resultat før skattekostnad		-8 185 000	23 592 000
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-984 000	5 200 000
Årsresultat		-7 202 000	18 392 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 202 000	18 392 000
Totalresultat		-7 202 000	18 392 000
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Tilleggsutbytte			75 359 000
Overført fra annen egenkapital		-7 202 000	-56 967 000
Sum overføringer og disponeringer		-7 202 000	18 392 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	576 000	
Sum immaterielle eiendeler		576 000	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		76 657 000	71 971 000
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 046 000	2 351 000
Sum varige driftsmidler	3	78 703 000	74 322 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Sum anleggsmidler		79 278 000	74 322 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	7	32 483 000	47 054 000
Fordringer			
Kundefordringer			53 000
Andre kortsiktige fordringer		97 000	982 000
Sum fordringer	8	97 000	1 035 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	27 383 000	63 383 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		27 383 000	63 383 000
Sum omløpsmidler		59 964 000	111 471 000
SUM EIENDELER		139 242 000	185 794 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	2 065 000	2 065 000
Overkurs		9 000 000	9 000 000
Sum innskutt egenkapital		11 065 000	11 065 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		125 494 000	132 695 000
Sum opptjent egenkapital	11	125 494 000	132 695 000
Sum egenkapital		136 558 000	143 760 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		408 000
Sum avsetninger for forpliktelser			408 000
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld			408 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 264 000	17 000
Betalbar skatt	5		23 078 000
Skyldig offentlige avgifter		385 000	357 000
Annen kortsiktig gjeld	12	1 035 000	18 174 000
Sum kortsiktig gjeld		2 684 000	41 626 000
Sum gjeld		2 684 000	42 034 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		139 242 000	185 794 000



Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221
NO-0103 Oslo
Norway

+47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Jessheim Byutvikling AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jessheim Byutvikling AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 og konsernet 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Jessheim Byutvikling AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets 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.

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 tvil av betydning om selskapets og konsernets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet 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.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 4. februar 2026
Deloitte AS


Lise Marie Tryggestad Rasmussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Rasmussen, Lise Marie	2026-02-04
Tryggestad	

Identification

 **bankID** Rasmussen, Lise Marie
Tryggestad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Jessheim Byutvikling AS og Jessheim Byutvikling konsern

NOTER 2025

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Jessheim Byutvikling AS og datterselskapene Jacobsgata 2 AS, Årnes Brygge AS og Sagabyen Omsorg AS. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. I konsernregnskapet er aksjer i datter inntatt etter oppkjøpsmetoden. Merverdier er i konsernregnskapet henført til respektive eiendeler.

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 klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes i verdi avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner, med unntak av andre avsetninger, balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Investering i datterselskaper

Investering i datterselskaper vurderes til kostpris i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når det er vedtatt.

Inntektsføring

Salg av tjenester

Salg av tjenester resultatføres i den perioden tjenestene utføres.

Leieinntekter

Inntekter ved utleie av fast eiendom resultatføres over leieavtalens løpetid.

Gevinst ved salg av eiendom

Inntekt ved salg av eiendom resultatføres i den periode risiko og kontroll er overført til kjøper. Som hovedregel innebærer dette at inntekten anses opptjent på overtakelsestidspunktet.

Anleggskontrakter

Selskapets virksomhet består i utvikling og oppføring av næringsbygg og boliger. Inntektsføring av disse prosjektene skjer i henhold til løpende avregning når prosjektet tilfredstiller kravene til å klassifiseres som anleggskontrakt. For øvrig anses utviklingen og oppføringen som egenregi prosjekt og klassifiseres da som varelager. Prosjektene fullføringsgrad beregnes ut fra den faktiske fremdriften på byggearbeidene.



Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger TNOK 15. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende som driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Varelageret består av prosjekter i arbeid og ferdig tilvirkede leiligheter. Anskaffelseskost består av utgifter til utforming, materialforbruk, direkte lønn, og andre direkte og indirekte produksjonskostnader (basert på normal kapasitet). Virkelig verdi er estimert salgspris fratrukket utgifter til ferdigstillelse og salg. Bare variable utgifter anses nødvendige for å selge ferdige varer, mens også faste tilvirkningskostnader inkluderes som nødvendige for varer som ikke er ferdig tilvirket.

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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet består av periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt likningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres dersom det er sannsynlig at fordelen kan realiseres.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstilling utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



1. ANLEGGSKONTRAKTER

Alle tall i tusen

Selskapet har ingen pågående anleggskontrakter ved utgangen av 2025. Forskudd fra kunder er i regnskapet ført til reduksjon av opptjent ikke fakturert inntekt.

Prosjekt Saga Terrasse byggetrinn 3	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Opptjent ikke fakturert inntekt (inngår i posten kundefordringer)	0	0	0	0
Påløpte kostnader	0	0	0	0
Forskudd fra kunder(inngår i posten kundefordringer)	0	0	0	0

2. LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE OG REVISOR

Det er to personer ansatt i morselskapet pr 31.12.25 og dette er konsernets eneste ansatte. Utbetalt godtgjørelse til daglig leder utgjør TNOK 1 687 og innbetalt i pensjon utgjør TNOK 80 i 2025. Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2025 for konsernet.

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønn	3 686	3 797	2 897	3 156
Arbeidsgiveravgift	551	(66)	551	(66)
Andre personalkostnader	176	156	176	156
Aktivert på prosjekt	(976)	(671)	(976)	(671)
Sum	3 437	3 216	2 649	2 575

Revisor

Kostnadsført honorar til revisor for JBU i 2025 er TNOK 130 (TNOK 69 i 2024) inkl. mva for ordinære revisjonstjenester. Kostnadsført honorar til revisor for konsernet er TNOK 158 (TNOK 90 i 2024) inkl. mva for ordinære tjenester. Revisor har ikke ytt bistand i 2025 til JBU/konsernet.

3. VARIGE DRIFTSMIDLER

JBU

Beskrivelse	Datautstyr, innredning og inventar	Bolig	Bygg inkl teknisk anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	2 953	3 926	5 659	12 538
Tilgang			4 959	4 959
Avgang				-
Anskaffelseskost 31.12.25	2 953	3 926	10 618	17 497
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.25	(908)	-	(82)	(990)
Balanseført verdi 31.12.25	2 046	3 926	10 536	16 508
Årets av- og nedskrivninger	305		28	333
Avskrivningstid	3-10 år		10-30 år	
Avskrivningsmetode	Lineær	Avsk ikke	Lineær	

JBU konsern

Beskrivelse	Datautstyr, innredning og inventar	Bolig	Bygninger inkl teknisk anlegg	Tomter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	2 953	44 245	21 252	12 847	81 297
Tilgang	-	84	4 959		5 043
Avgang	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.25	2 953	44 329	26 211	12 847	86 340
Samlede av- og nedskrivninger 31.12.25	(908)	-	(6 730)	-	(7 638)
Balanseført verdi 31.12.25	2 046	44 329	19 481	12 847	78 703
Årets av- og nedskrivninger	305	-	358		663
Avskrivningstid	3-10 år	Avsk ikke	10-30 år	Avsk ikke	
Avskrivningsmetode	Lineær		Lineær		



4. FINANSIELLE POSTER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Renteinntekter/finansinntekter	1 893	2 603	2 301	1 916
Mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Rentekostnader	(477)	-	(477)	-
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	(6 595)	-	-	-
Sum finansielle poster	(5 179)	2 603	1 824	1 916

5. SKATT

Årets skattekostnad fordeler seg på:	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Betalbar skatt		23 051		23 078
Endring utsatt skatt	(26)	(17 863)	(984)	(17 877)
Sum skattekostnad	(26)	5 188	(984)	5 200

Beregning av årets skattegrunnlag	2025	2024	2025	2024
Resultat før skattekostnad	(7 231)	23 538	(8 185)	23 592
Endring i midlertidige forskjeller	(1 529)	101 849	(1 429)	101 916
Permanente forskjeller	7 113	44	518	44
Avgitt/mottatt konsernbidrag				
Benyttet fremførbart underskudd		(20 652)		(20 652)
Skattegrunnlag	(1 647)	104 779	(9 096)	104 900
Betalbar skatt i balansen 22%	-	23 051	-	23 078

Midlertidige forskjeller:	2025	2024	2025	2024
Anleggsmidler	(214)	(166)	1 546	1 695
Tilvirkningskontrakt			-	-
Gevinst- og tapskonto	1 004	1 226	1 004	1 226
Omløpsmidler	1 561	161	1 561	161
Avsetninger	(600)	(1 000)	(600)	(1 000)
Underskudd til fremføring	(1 647)		(6 128)	(228)
Grunnlag utsatt skatt	104	221	(2 617)	1 854
Herav 22 %(22 % 01.01.) utsatt skatt (+) / skattefordel (-)	23	49	(576)	408

6. INVESTERING I DATTERSELSKAP

Datterselskap	Anskaffelses tidspunkt	Kontoradresse	Stemme - og eierandel	Bokført egenkapital	Årets resultat	Balansført verdi 31.12.
Jacobsgata 2 AS	2009	Jessheim	100	59 094	2 966	62 150
Sagabyen Omsorg AS	2019	Jessheim	100	3	-	3
Ånes Brygge AS	2024	Jessheim	100	7 710	(6 362)	10 755
						72 908

7. VARELAGER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Aktiverte prosjektkostnader	26 483	30 794	32 483	47 054
Sum varelager	26 483	30 794	32 483	47 054



8. KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kundefordringer inkl. avsetning for tap		50	-	53
Opptjent ikke fakturert prosjektinntekter minus forskudd	-	-	-	-
Andre fordringer	81	968	97	982
Fordringer på selskap i samme konsern	2 000	-	-	-
Sum	2 081	1 018	97	1 035

9. BUNDENE BANKINNSKUDD

Av kontanter og kontantekvivalenter per 31.12.2025 utgjør TNOK 227 bundne skattetrekksmidler.

10. AKSJEKAPITAL

Selskapets aksjekapital er kr. 2.064.628,- fordelt på 1.032.314 aksjer hver pålydende kr. 2,-.

Aksjonærer	Antall	Prosent	Pålydende	Totalt
Ø.M Fjeld Utvikling AS	516 157	50 %	2	1 032
Bane Nor Eiendom AS	516 157	50 %	2	1 032
Sum	1 032 314	100 %		2 065

11. EGENKAPITAL

Beskrivelse	JBU			Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	
Egenkapital 1. januar 2025	2 065	9 000	126 426	137 490
Årsresultat	-	-	(7 205)	(7 205)
Egenkapital 31. desember 2025	2 065	9 000	119 221	130 285

Beskrivelse	JBU konsern			Sum
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	
Egenkapital 1. januar 2025	2 065	9 000	132 695	143 760
Årsresultat	-	-	(7 202)	(7 202)
Egenkapital 31. desember 2025	2 065	9 000	125 493	136 558

12. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Beskrivelse	JBU		JBU konsern	
	2025	2024	2025	2024
Feriepenger og skyldig lønn	435	17 160	435	17 160
Avsatt reklamasjons og garantiansvar overlevert byggetrinn	600	1 000	600	1 000
Avsatt revisjons- og meglerhonorar	-	-	-	14
Sum	1 035	18 160	1 035	18 174



13. BETINGEDE UTFALL OG TVISTESAKER

Selskapet har en mindre tviste sak med Ullensaker kommune knyttet til en refusjonsak. Krevd beløp TNOK 1 245 er avsatt i regnskapet pr 31.12.25.

14. NÆRSTÅENDE PARTER

Selskapet har vært involvert i følgende transaksjoner med nærstående parter:

Beskrivelse	2025	2024
Kjøp av varer og tjenester fra ØMF RoKo AS/ØM Fjeld AS/ØMF PS AS	78	123 221
Kjøp av tjenester fra ØMF Holding AS	431	413
Salg av prosjektledertjenester til Årnes Brygge AS	788	641
Viderefakturert felleskostnader kontor ØM Fjeld Utvikling AS	123	145
Uleie lokaler og viderefakturering ØM Fjeld Utvikling AS	280	0
Renteinntekter fra datterselskap Jacobsgata 2 AS og Årnes Brygge AS	0	842
Fordring på datterselskap Jacobsgata 2 AS	0	2 000
Fordring på datterselskap Årnes Brygge AS	2 000	0

15. SEGMENTER

Konsernet driver kun eiendomsrelatert virksomhet i Norge.

16. PANT OG GARANTIER

Selskapet har en ramme på MNOK 120 i Tryg Garanti som benyttes til å stille §12 og §47 garantier iht bustadoppføringsloven. Pr 31.12.25 er vel MNOK 51 av rammen benyttet.



Årsregnskap 2025

Jessheim Byutvikling konsern

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 916 993 315



Jessheim Byutvikling konsern

ÅRSBERETNING FOR 2025

Virksomhetens art og lokalisering

Konsernet Jessheim Byutvikling består av morselskapet Jessheim Byutvikling AS og de 100% eide døtrene, Jacobsgata 2 AS, Årnes Brygge AS og Sagabyen Omsorg AS. Selskapene er lokalisert på Jessheim i Ullensaker kommune. Konsernets hovedvirksomhet består av bolig- og næringsutvikling. Morselskapet ferdigstilte i 2024 utbyggingen av den nye bydelen, Sagabyen, på Jessheim.

Fortsatt drift

Konsernet har tilfredsstillende egenkapital og finansiering. I samsvar med regnskapsloven paragraf 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Redegjørelse for årsresultatet

Konsernets driftsinntekter utgjorde TNOK 14 843 i 2025 mot TNOK 170 070 i 2024. Morselskapets driftsinntekter i 2025 utgjorde TNOK 10 996 mot TNOK 158 955 i 2024.

Resultat før skatt for konsernet ble TNOK -8 185 mot TNOK 23 591 i 2024. For morselskapet ble resultat før skatt TNOK -7 231 mot TNOK 23 538 i 2024.

Nedgangen i både omsetning og resultat skyldes at man ikke har noen nye prosjekter i salg.

Redegjørelse for foretakets utsikter

Etter ferdigstilling av Sagabyen i 2024 har selskapet jobbet videre med utvikling av eiendommene som konsernet eier både på Jessheim og på Årnes.

Konsernet har klart seg godt gjennom perioden med uro i markedet og økningen av rentenivået. Dog er det fortsatt knyttet usikkerhet til hvordan utviklingen i boligmarkedet vil bli videre fremover. Selskapets styre og administrasjon følger nøye med på utviklingen og utøver ekstra forsiktighet når beslutninger tas.

Finansiell risiko

Virksomhetens hovedrisiko vedrører markedsutviklingen på nærings- og boligmarked i tilknytning til kollektivknutepunkt. Alle overordnede føringer underbygger fortetting av knutepunktene. Markedet på Øvre Romerike er blant de områdene i Norge med vekst selv om man nå ser at markedet har roet seg noe.

Konsernet er ikke fremmedkapitalfinansiert ved utgangen av 2025 og egenkapitalandelen er rett under 98%.

Kredittrisikoen er foreløpig liten da morselskapet framstår som attraktivt for finansieringsinstitusjoner. Morselskapet mottar konkurransedyktige vilkår på fremtidige utbygginger og bankene ønsker å være med som aktive rådgivere for fremtidige byggetrinn. Likviditetsrisikoen anses som liten siden infrastrukturen er fullfinansiert.

Det er tegnet ansvarsforsikring for styret og ledelse gjennom eierselskapene i Jessheim Byutvikling AS.

Organisasjon og likestilling

I morselskapet er det ansatt to menn. Styret i morselskapet består av to menn og to kvinner. Konsernet har en policy om at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn.



Arbeidsmiljø

Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året. Styret og daglig leder mener at arbeidsmiljøet er godt.

Miljø og samfunnsansvar

Konsernet har fokus på å ivareta sitt samfunnsansvar og sørger for at dette elementet tas i betraktning når valg og beslutninger tas. Konsernet forsøker å unngå negative påvirkninger på det ytre miljø.

Jessheim, 04.02.2026

Kristin Haug Lund
styremedlem

Morten Austestad
styreleder

Tor Øivind Fjeld jr
styremedlem

Linda Opås
styremedlem

Bjørn Magnus Bårdseng
daglig leder



RESULTATREGNSKAP

JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	8 333	156 023
Annen driftsinntekt		6 511	14 047
Sum driftsinntekter		14 843	170 070
VAREKOSTNAD	1	19 510	140 588
Lønnskostnad	2	2 649	2 575
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	663	993
Annen driftskostnad	2	2 031	4 237
Sum driftskostnader		24 852	148 394
Driftsresultat		-10 009	21 676
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		2 292	1 882
Annen finansinntekt		9	35
Annen rentekostnad		477	0
Resultat av finansposter	4	1 824	1 916
Ordinært resultat før skattekostnad		-8 185	23 592
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-984	5 200
Ordinært resultat		-7 202	18 392
Årsresultat		-7 202	18 392
Majoritetens andel		-7 202	18 392
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	75 359
Overført fra annen egenkapital		7 202	56 967
Sum disponert		-7 202	18 392



BALANSE

JESSEIM BYUTVIKLING KONSERN

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
Utsatt skattefordel	5	576	0
Sum immaterielle eiendeler		576	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		76 657	71 971
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 046	2 351
Sum varige driftsmidler	3	78 703	74 322
Sum anleggsmidler		79 278	74 322
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	7	32 483	47 054
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	53
Andre kortsiktige fordringer		97	982
Sum fordringer	8	97	1 035
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	27 383	63 383
Sum omløpsmidler		59 964	111 471
Sum eiendeler		139 242	185 794



BALANSE

JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	2 065	2 065
Overkurs		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		11 065	11 065
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		125 494	132 695
Sum opptjent egenkapital	11	125 494	132 695
Sum egenkapital		136 558	143 760
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	0	408
Sum avsetning for forpliktelser		0	408
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 264	17
Betalbar skatt	5	0	23 078
Skyldig offentlige avgifter		385	357
Annen kortsiktig gjeld	12	1 035	18 174
Sum kortsiktig gjeld		2 684	41 626
Sum gjeld		2 684	42 034
Sum egenkapital og gjeld		139 242	185 794

Jessheim, 04.02.2026

Kristin Haug Lund
styremedlem

Morten Austestad
styreleder

Tor Øivind Fjeld jr
styremedlem

Linda Opås
styremedlem

Bjørn Magnus Bårdseng
daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

JESSHEIM BYUTVIKLING KONSERN

Kontantstrømpoppstilling (NRS - Indirekte modell)

NRS Indirekte metode

	Note	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-8 185	23 592
Periodens betalte skatt		23 078	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	896
Ordinære avskrivninger		663	993
Endring i varelager		14 571	-16 589
Endring i kundefordringer		53	562 485
Endring i leverandørgjeld		1 247	-76
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-16 227	-4 183
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-30 957	567 118
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	150
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		5 043	25 734
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-5 043	-25 584
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	410 288
Utbetalinger av utbytte		0	75 359
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-485 647
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-36 000	55 887
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnelse		63 383	7 496
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		27 383	63 383



RESULTATREGNSKAP

JESSHEIM BYUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	9 120	156 664
Annen driftsinntekt		1 876	2 291
Sum driftsinntekter		10 996	158 955
Varekostnad	1	7 720	130 638
Lønnskostnad	2	3 437	3 216
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	333	663
Annen driftskostnad	2	1 558	3 503
Sum driftskostnader		13 048	138 021
Driftsresultat		-2 052	20 934
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	842
Annen renteinntekt		1 888	1 751
Annen finansinntekt		5	11
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		6 595	0
Annen rentekostnad		477	0
Resultat av finansposter	4	-5 179	2 603
Resultat før skattekostnad		-7 231	23 538
Skattekostnad på resultat	5	-26	5 188
Årsresultat		-7 205	18 350
OVERFØRINGER			
Tilleggsutbytte		0	75 359
Overført fra annen egenkapital		7 205	57 009
Sum overføringer		-7 205	18 350



BALANSE

JESSHEIM BYUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		14 462	9 531
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 046	2 351
Sum varige driftsmidler	3	16 508	11 882
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	72 908	79 503
Sum finansielle anleggsmidler		72 908	79 503
Sum anleggsmidler		89 416	91 385
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	1, 7	26 483	30 794
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	50
Andre kortsiktige fordringer		81	968
Konsernfordringer		2 000	0
Sum fordringer	8	2 081	1 018
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	14 996	55 924
Sum omløpsmidler		43 560	87 736
Sum eiendeler		132 976	179 122



BALANSE

JESSHEIM BYUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	2 065	2 065
Overkurs		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		11 065	11 065
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		119 221	126 426
Sum opptjent egenkapital		119 221	126 426
Sum egenkapital	11	130 285	137 490
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	23	49
Sum avsetning for forpliktelser		23	49
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 248	17
Betalbar skatt	5	0	23 051
Skyldig offentlige avgifter		385	354
Annen kortsiktig gjeld	12	1 035	18 160
Sum kortsiktig gjeld		2 668	41 583
Sum gjeld		2 691	41 631
Sum egenkapital og gjeld		132 976	179 122

Jessheim, 04.02.2026

Kristin Haug Lund
styremedlem

Morten Austestad
styreleder

Tor Øivind Fjeld jr
nestleder

Linda Opås
styremedlem

Bjørn Magnus Bårdseng
daglig leder



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

JESSEIM BYUTVIKLING AS

	Note	2025	2024
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		-7 231	23 538
Periodens betalte skatt		23 051	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler		0	896
Ordinære avskrivninger		333	663
Nedskrivning anleggsmidler		6 595	0
Endring i varelager		4 311	-8 544
Endring i kundefordringer		50	562 488
Endring i leverandørgjeld		1 231	-18
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-18 208	22 580
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-35 969	601 602
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	150
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		4 959	4 289
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foret		0	56 700
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-4 959	-60 839
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		0	414 520
Utbetalinger av utbytte		0	75 359
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		0	-489 879
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-40 928	50 884
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		55 924	5 041
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		14 996	55 924