



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	989 301 977
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JÅSUND UTVIKLINGSSELSKAP AS
Forretningsadresse:	Rådhusvegen 21 4050 SOLA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Tom Henning Slethei
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	07.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	12 482 340	104 384 172
Sum inntekter		12 482 340	104 384 172
Kostnader			
Varekostnad		10 875 921	98 745 843
Lønnskostnad	3	1 320 340	1 196 234
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	13	10 746	9 851
Annen driftskostnad	3	1 121 612	1 090 196
Sum kostnader		13 328 620	101 042 124
Driftsresultat		-846 280	3 342 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	1 557 114	993 853
Sum finansinntekter		1 557 114	993 853
Annen rentekostnad		2 564 582	1 646 491
Annen finanskostnad		4 895	4 533
Sum finanskostnader		2 569 477	1 651 024
Netto finans		-1 012 363	-657 171
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 858 643	2 684 877
Skattekostnad	4	-406 471	593 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 452 172	2 091 434
Årsresultat		-1 452 172	2 091 434
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 452 172	2 091 434
Totalresultat		-1 452 172	2 091 434
Overføringer og disponeringer			
Overført til annen egenkapital			2 091 434



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført fra annen egenkapital		-1 452 172	
Sum overføringer og disponeringer		-1 452 172	2 091 434



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	13		
Maskiner og anlegg	13		
Skip, rigger, fly o.l.	13		
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	13	10 747	21 493
Sum varige driftsmidler	13	10 747	21 493
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	87 000 359	83 580 293
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Lån til foretak i samme konsern		50 738 700	43 132 498
Andre langsiktige fordringer	6, 7		
Sum finansielle anleggsmidler		137 739 059	126 712 791
Sum anleggsmidler		137 749 806	126 734 284
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 12	73 308 147	71 633 466
Fordringer			
Kundefordringer	9		2 331 799
Andre kortsiktige fordringer	7		5 610
Sum fordringer			2 337 409
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		120 982	57 237
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 982	57 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum omløpsmidler		73 429 129	74 028 112
SUM EIENDELER	8	211 178 934	200 762 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	1 000 000	1 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Overkurs		1 750 158	1 750 158
Sum innskutt egenkapital		2 750 158	2 750 158
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 783 142	51 235 314
Sum opptjent egenkapital		49 783 142	51 235 314
Sum egenkapital	11	52 533 299	53 985 472
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	5 554 074	7 061 381
Sum avsetninger for forpliktelser		5 554 074	7 061 381
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		30 554 074	32 061 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 12	99 032 988	114 038 065
Leverandørgjeld		406 079	440 191
Betalbar skatt	4	136 202	
Skyldige offentlige avgifter		97 794	128 557
Kortsiktig konserngjeld	7	4 384 700	
Annen kortsiktig gjeld	9	24 033 799	108 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		128 091 561	114 715 543
Sum gjeld		158 645 635	146 776 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		211 178 934	200 762 396



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1, 2	12 052 340	104 384 172
Annen driftsinntekt		75 600	107 866
Sum inntekter		12 127 940	104 492 038
Kostnader			
Varekostnad		10 875 921	98 745 843
Lønnskostnad	3	1 087 580	1 424 434
Avskrivning på driftsmidler	4	10 746	9 851
Annen driftskostnad	3	1 876 516	1 802 108
Sum kostnader		13 850 764	101 982 236
Driftsresultat		-1 722 824	2 509 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 437	
Sum finansinntekter		15 437	
Annen rentekostnad		2 564 582	1 646 491
Annen finanskostnad		6 697	6 130
Sum finanskostnader		2 571 279	1 652 621
Netto finans		-2 555 842	-1 652 621
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 278 666	857 181
Skattekostnad på ordinært resultat	5	-1 371 105	593 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 907 561	263 738
Årsresultat		-2 907 561	263 738
Minoritetsinteresser		-295 547	-291 908
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 612 014	555 646
Totalresultat		-2 612 014	555 646



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 747	21 493
Sum varige driftsmidler	4	10 747	21 493
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6		
Lån til foretak i samme konsern	7, 8		
Sum anleggsmidler		10 747	21 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	9, 10	213 137 056	203 246 653
Fordringer			
Kundefordringer	9		2 331 799
Andre fordringer			5 610
Sum fordringer			2 337 409
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd	11	1 381 865	1 502 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 381 865	1 502 308
Sum omløpsmidler		214 518 921	207 086 370
SUM EIENDELER		214 529 667	207 107 863

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	12	1 000 000	1 000 000
Overkurs		1 750 158	1 750 158
Sum innskutt egenkapital		2 750 158	2 750 158
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 486 608	37 098 622
Sum opptjent egenkapital		34 486 608	37 098 622
Minoritetsinteresser		9 577 321	9 872 868
Sum egenkapital	13	46 814 087	49 721 648
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	5 554 074	7 061 381
Sum avsetninger for forpliktelser		5 554 074	7 061 381
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Ansvarlig lån	7	25 000 000	25 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		25 000 000	25 000 000
Sum langsiktig gjeld		30 554 074	32 061 381
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	112 372 726	124 573 000
Leverandørgjeld		520 986	514 548
Betalbar skatt	5	136 202	
Skyldig offentlige avgifter		97 794	128 557
Annen kortsiktig gjeld	9	24 033 799	108 731
Sum kortsiktig gjeld		137 161 507	125 324 835
Sum gjeld		167 715 580	157 386 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		214 529 667	207 107 863



ÅRSREGNSKAPET 2022

JÅSUND UTVIKLINGSSKAP AS

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømoppstilling
Noter
Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-IY8QA-YCY6P-ZNY6O-C5TP4-T6WQI



Årsberetning for 2022
Jåsund Utviklingsselskap AS
Org.nr. 989 301 977

Virksomhetens art, lokalisering og hvordan den drives.

Selskapets virksomhet er å utvikle Jåsund med sine delområder til et godt boligområde, ved å legge forholdene til rette for en effektiv og lønnsom utbygging av området. Selskapet er lokalisert i Sola kommune. Reguleringsplanen for hele området ble i Sola kommunestyre godkjent 5. februar 2009. Utbyggingsavtale med kommunen er forhandlet og godkjent.

VVA arbeidene med etappe 1 og 2 til sammen 202 boliger ble påbegynt i 2009/2010. VVA arbeidene for etappe 3 ble startet i 2013, og i 2015 startet VVA anleggene for etappe 4 (delfeltene EFGH). I 2018 startet opparbeidelse for 189 boliger på delfelt K1-K5 (Krabbavigå).

Det ble i 2012 også ferdigstilt ny rundkjøring og ny bil adkomst til utbyggingsområdet, i 2013 ble bussvei gjennom hele Jåsund halvøya ferdigstilt. Sjøbadet på Myklebust ble offisielt åpnet 23. august 2015. Rema åpnet butikk på Myklebust i 2018.

I desember 2020 startet opparbeidelsen av Myklebust delfelt K for 122 boliger, alle tomtene på delfelt K solgt til selskapets aksjonærer slik at det i dag er VVA arbeider for 827 boliger ferdigstilt eller i gang. Alle tomter er solgt før opparbeidelse starter, og ca. 500 boenheter er tatt i bruk.

I 2021 ble det ansatt prosjektleder i Jåsund Utviklingsselskap AS, prosjektleder blir også utleid til andre selskap. Da ansatt prosjektleder sa opp sin stilling i 2022, ble ny prosjektleder innleid fra Øster Hus Drift AS. Arbeidet med siste reguleringsplan (delfelt M) på Myklebust ble startet i 2022. Delfelt M planlegges med 130 boenheter og forventes godkjent vår/sommer 2023 med forventet oppstart høsten 2023.

Alle grunneiere har fått sine erstatningstomter.

Rentekostnader er balanseført som en del av tomteutviklingskostnadene.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetningen om fortsatt drift, det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat.

Morselskap:	2022	2021	2020
Driftsinntekter	12 482 340	104 384 172	26 068 921
Årsresultat	-1 452 172	2 091 434	1 548 544
Egenkapital	52 533 299	53 985 472	51 849 038
Totalkapital	211 178 934	200 762 396	261 276 964
Egenkapitalandel	24,88%	26,89%	19,84%

Konsern:	2022	2021	2020
Driftsinntekter	12 127 940	104 492 038	26 178 889
Årsresultat	-2 907 561	263 738	-196 658
Egenkapital	46 814 087	49 721 648	49 457 910
Totalkapital	214 529 667	207 107 863	267 086 707
Egenkapitalandel	21,82%	24,01%	18,52%

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets utvikling, økonomiske stilling og resultat.

Arbeidsmiljø/Ytre miljø

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som bra. Selskapets virksomhet er ikke forurensende for det ytre miljø.

Likestilling

Bedriften har ingen fast ansatte.

Styret består av 5 personer, alle menn. Styret har ut fra vurdering av bedriftens størrelse, antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.



Andre forhold

Det er etter det styret kjenner til ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som har betydning for selskapets stilling og resultat.

Det ble i januar 2013 skrevet opsjonsavtaler med rett til kjøp av 350 da. Det er etablert egne utbyggingsselskap for delfeltene som skal bygges på Vestø, Stokkavik og Skiftesvik. De nye utbyggingsselskapene Vestø AS og Skiftesvik AS er heleide av Jåsund Utbyggingsselskap AS. Jåsund Utviklingsselskap AS eier 66 % av aksjene i Stokkavik AS.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Aktiviteten er kapitalkrevende med behov for fleksibel finansiering.

Kredittrisiko

Risiko for at våre kunder ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses som lav, og datterselskapene har historisk sett hatt svært lite tap på fordringer.

Likviditetsrisiko

Konsernet disponerer tilfredsstillende kredittrammer for virksomheten. Konsernets drift medfører at det er behov for relativt høye kredittrammer. Styret har høyt søkelys på kapitalbinding i tomter som produseres uten at de er solgt.

Frømtidsutsikter

Konsernet vil arbeide videre med de prosjekter og investeringer det er engasjert i. Det forventes ikke vesentlige endringer i konsernets drift og strategi.

Sola, 07.03.2023
Styret i Jåsund Utviklingsselskap AS

Tom Henning Slethei
styreleder

Njål Østerhus
styremedlem

Sven Ravn Carlsen
styremedlem

Robert Sæbø
styremedlem

Terje Olav Knag
styremedlem

Odd Egil Fanuelsen
daglig leder

Penneo Dokumentnøkkelt: 4TXLT-1Y8QA-YCY6P-Z1Y6O-C5TP4-T6WQI



Jåsund Utviklingsselskap AS

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Driftsinntekter og driftskostnader ^{Note}	2022	2021
12 482 340	104 384 172	Salgsinntekt	12 052 340	104 384 172
0	0	Annen driftsinntekt	75 600	107 866
12 482 340	104 384 172	Sum driftsinntekter	12 127 940	104 492 038
10 875 921	98 745 843	Varekostnad	10 875 921	98 745 843
1 320 340	1 196 234	Lønnskostnad	1 087 580	1 424 434
10 746	9 851	Avskrivning på driftsmidler	10 746	9 851
1 121 612	1 090 196	Annen driftskostnad	1 876 516	1 802 108
13 328 620	101 042 124	Sum driftskostnader	13 850 764	101 982 236
-846 280	3 342 048	Driftsresultat	-1 722 824	2 509 802
1 557 114	993 853	Finansinntekter og finanskostnader		
2 564 582	1 646 491	Annen renteinntekt	15 437	0
4 895	4 533	Annen rentekostnad	2 564 582	1 646 491
-1 012 363	-657 171	Annen finanskostnad	6 697	6 130
-1 858 643	2 684 877	Resultat av finansposter	-2 555 842	-1 652 621
		Resultat etter finansposter	-4 278 666	857 181
-1 858 643	2 684 877	Ordinært resultat før skatt	-4 278 666	857 181
-406 471	593 443	Skattekostnad på ordinært resultat	-1 371 105	593 443
-1 452 172	2 091 434	Ordinært resultat	-2 907 561	263 738
-1 452 172	2 091 434	Årsresultat	-2 907 561	263 738
0	0	Til minoritet	-295 547	-291 908
-1 452 172	2 091 434	Til majoritet	-2 612 014	555 646

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-IY8QA-ICY6P-ZNY6O-C5TP4-T6WQI



Jåsund Utviklingsselskap AS

Balanse

Morselskap		Konsern			
2022	2021	Eiendeler	Note	2022	2021
		Anleggsmidler			
10 747	21 493	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 747	21 493
<u>10 747</u>	<u>21 493</u>	Sum varige driftsmidler	4	<u>10 747</u>	<u>21 493</u>
		Finansielle anleggsmidler			
87 000 359	83 580 293	Investeringer i datterselskap	6	0	0
50 738 700	43 132 498	Lån til foretak i samme konsern	6	0	0
<u>137 739 059</u>	<u>126 712 791</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>0</u>	<u>0</u>
<u>137 749 806</u>	<u>126 734 284</u>	Sum anleggsmidler		<u>10 747</u>	<u>21 493</u>
		Omløpsmidler			
73 308 147	71 633 466	Varelager	9, 10	213 137 056	203 246 653
		Fordringer			
0	2 331 799	Kundefordringer	9	0	2 331 799
0	5 610	Andre fordringer		0	5 610
<u>0</u>	<u>2 337 409</u>	Sum fordringer		<u>0</u>	<u>2 337 409</u>
120 982	57 237	Bankinnskudd	11	1 381 865	1 502 308
<u>73 429 129</u>	<u>74 028 112</u>	Sum omløpsmidler		<u>214 518 921</u>	<u>207 086 370</u>
<u>211 178 934</u>	<u>200 762 396</u>	Sum eiendeler		<u>214 529 667</u>	<u>207 107 863</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-IY8QA-ICY6P-ZNY6O-C5TP4-T6WQI



Jåsund Utviklingsselskap AS

Balanse

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
		Innskutt egenkapital			
1 000 000	1 000 000	Aksjekapital	12	1 000 000	1 000 000
1 750 158	1 750 158	Overkurs		1 750 158	1 750 158
2 750 158	2 750 158	Sum innskutt egenkapital		2 750 158	2 750 158
		Opptjent egenkapital			
49 783 142	51 235 314	Annen egenkapital		34 486 608	37 098 622
49 783 142	51 235 314	Sum opptjent egenkapital		34 486 608	37 098 622
0	0	Minoritetsinteresser		9 577 321	9 872 868
52 533 299	53 985 472	Sum Egenkapital	13	46 814 087	49 721 648

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-IY8QA-YCY6P-ZIN6O-C5TP4-T6WQI



Kontantstrømpoppstilling

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	2022	2021
-1.858.643	2.684.877	Resultat før skattekostnad	-4.278.666	857.181
0	0	Betalte skatter	0	0
0	0	Gevinst/tap ved avgang driftsmidler	0	0
10.746	0	Ordinære avskrivninger	10.746	9.851
0	0	Gevinst /tap ved salg aksjer	0	0
0	0	Verdiendring aksjer	0	0
0	0	Resultat tilknyttede selskaper fratrukket utdelinger	0	0
-1.674.680	67.799.098	Endring i varelager	-9.890.403	60.563.458
2.331.799	-520.599	Endring i kundefordringer	2.331.799	-520.599
-34.112	-9.679.612	Endring i leverandørgjeld	6.438	-11.101.622
23.899.914	-21.261.362	Endring i andre tidsavgrensningsposter	23.899.917	-21.261.364
22.675.024	39.032.253	Netto kontantstrøm fra operasjonelle akt.	12.079.831	28.546.905
Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter				
0	-31.344	Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler	0	-31.344
0	0	Utbetalinger ved kjøp ol av aksjer	0	0
0	0	Innbetalinger ved salg ol av aksjer	0	0
0	0	Netto invester i langsiktige aksjer og andeler	0	0
-7.606.202	-6.685.228	Endring i langsiktige fordringer	0	0
-7.606.202	-6.716.572	Netto likviditetsendring fra investeringer	0	-31.344
Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter				
0	0	Innbetalinger fra ny langsiktig gjeld	0	0
0	0	Utbetaling vedr nedbetaling av langsiktig gjeld	0	0
0	0	Innbetaling av nye egenkapital	0	0
0	0	Utbetaling av utbytte	0	0
0	0	Utbetaling av konsernbidrag	0	0
-15.005.077	-32.263.402	Netto endring i kassekreditt	-12.200.274	-28.477.971
-15.005.077	-32.263.402	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-12.200.274	28.477.971
63.745	52.279	Netto endring i likvider gjennom året	-120.443	37.590
57.237	4.954	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	1.502.308	1.464.718
120.982	57.237	Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	1.381.865	1.502.308

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-1Y8QA-1CY6P-Z1Y6O-C5TP4-T6WQI



Penneo Dokumentnrøkket: 4TXLT-IY8QA-ICY6P-ZIY6O-C5TP4-T6WQI



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Ved salg av varer er dette leveringstidspunktet. Tilsvarende for tjenester skjer inntektsføring etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

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 å ikke 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 rentendringer.

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 anleggsfordringer, er oppført til pålydende

Tomter for salg

Selskapet har kjøpt og utvikler tomtområder for salg av ferdig tilrettelagte tomter. For delfelt med inngåtte kontrakter, vil inntektsføring med fortjeneste skje i henhold til løpende avregning for hvert delfelt. Fullføringsgraden beregnes med utgangspunkt i forholdet mellom påløpte kostnader og forventede totale kostnader for prosjektet. Beholdning av tomter for salg er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og forventet netto salgsverdi. Anskaffelseskost på tomter i beholdning inkluderer direkte kostnader til kjøp og utvikling med tillegg av finanskostnader. Verdiskapning/salgssinntekter pr. delfelt fremkommer da som fullføringsgrad (iht. ovennevnte) multiplisert med kontraktsbeløp pr. delfelt.

Aksjer i andre selskap

Datterselskaper og tilknyttede selskap er vurdert til anskaffelseskost i morselskapet. I konsernregnskapet er det foretatt full konsolidering av datterselskaper. Eiendeler i tilknyttede selskaper er behandlet etter egenkapitalmetoden. Andre anleggsaksjer er vurdert til anskaffelseskost.

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper som inngår i konsernregnskapet er eliminert. Det samme gjelder interne gevinster i den grad det er av betydning for vurdering av konsernregnskapet. Kostpris for aksjer i datterselskaper er eliminert mot bokført egenkapital i datterselskapet på oppkjøpstidspunktet. Merverdier på oppkjøpstidspunktet avskrives over forventet levetid.

Skatt

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 med 22 % på grunnlag av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Utsatt skatt beregnes i henhold til gjeldsmetoden uten neddiskontering.



Note 2 Salgsinntekter

Selskapets omsetning er knyttet til salg og utvikling av tomteområder i Sola Kommune.

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

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønninger	989 324	889 412	559 324	889 412
Styrehonorar	120 000	120 000	297 500	320 000
Arbeidsgiveravgift	154 391	147 177	174 131	175 377
Pensjonskostnader	38 887	16 842	38 887	16 842
Andre ytelser	17 738	22 803	17 738	22 803
Sum	1 320 340	1 196 234	1 087 580	1 424 434
Antall årsverk	1	1	1	1
Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret	Daglig leder	Styret
Lønn	0	120 000	0	297 500
Annen godtgjørelse	0	0	0	0

Daglig ledelse dekkes av oppdragsavtale mellom Jåsund Utvikling AS/Stokkavik AS og Molo 1 AS. Kostnaden for 2022 utgjorde kr. 1 212 637 inklusiv merverdiavgift, herav utgjør morselskapet kr. 632 919.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har en innskuddsbasert ordning som oppfyller lovens krav.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar i konsernet for 2022 utgjør kr 76 375, herav utgjør morselskapet kr. 47 625.

I tillegg kommer andre tjenester inklusiv utarbeidelse av årsregnskap og ligningspapirer med kr 204 125, herav utgjør morselskapet kr. 165 375.

Lån

Det er ikke gitt lån eller lignende til ledende personer, aksjeeiere m.v.

Note 4 Varige driftsmidler

Mor og konsern

	Driftsløsøre
Anskaffelseskost 01.01.2022	31 344
=Anskaffelseskost 31.12.2022	31 344
Akkumulerte avskrivninger	20 597
= Bokført verdi 31.12.2022	10 747
Årets avskrivninger	10 746
Økonomisk levetid	3 år



Note 5 Skatter

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller og beregning av utsatt skatt.

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Driftsmidler	-4 612	-448	-4 612	-448
Utestående fordringer	0	21 696 879	0	21 696 879
Prosjekter under utførelse/tomter	25 250 403	19 123 478	25 846 946	19 123 478
Fremførbart underskudd	0	-8 722 725	-4 180 283	-8 722 725
Grunnlag utsatt skatt	25 245 791	32 097 184	21 662 051	32 097 184
Inngår ikke i beregning av utsatt skatt			3 583 740	
Sum midlertidige forskjeller	25 245 791	32 097 184	25 245 791	32 097 184
Utsatt skatt (22%)	5 554 075	7 061 380	5 554 075	7 061 380

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført i beregningen av utsatt skatt. Nedenfor er det gitt en spesifikasjon over forskjellene mellom det regnskapsmessige resultat før skattekostnad og årets skattegrunnlag.

	Morselskap
Resultat før skattekostnad	-1 858 643
Permanente forskjeller	11 050
Midlertidige forskjeller	15 574 119
Avgitt konsernbidrag	-4 384 700
Anvendelse av fremførbart underskudd	-8 722 725
Årets skattegrunnlag	619 101
Betalbar skatt herav, 22%	136 202

Skattekostnaden i regnskapet består av følgende poster:

	Morselskap	Konsern
Betalbar inntektsskatt	1 100 836	1 100 836
Endring utsatt skatt	-1 507 307	-2471941
Skattekostnad	-406 471	-1 371 105

Penneo Dokumentnøkkel: 4TXLT-IY8QA-YCY6P-ZNY6O-C5TP4-T6WQI



Note 5 Aksjer i datterselskap

Morelskapet har eierandeler i følgende selskaper:	Anskaff.-tidspunkt	Forretn.kontor	Eier-andel	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Bokført verdi morselskap
Stokkavik AS	2014	Sola	65,9%	28 116 672	-867 654	21 194 099
Skiftesvik AS	2014	Sola	100%	11 856 000	-355 350	14 526 002
Vestø AS	2014	Sola	100%	49 580 000	-232 385	51 280 258
Sum						87 000 359

Note 7 Fordringer, gjeld og garantiforpliktelser

Av selskapets og konsernets gjeld er kr 112 372 726 gjeld til kreditinstitusjoner med en trekkramme på kr. 114 380 000.

	2022	2021
Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Fordringer som forfaller senere enn 1 år	0	0
Garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	4 982 075	4 982 075

Det er ikke avtalt forfall for selskapets ansvarlige lån.

Det er ikke avtalt forfall for selskapets lån til datterselskap.

Selskapet inngår løpende nye kontrakter med entreprenører for videre opparbeidelse av nye delfelt.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

Selskapet og konsernet:	2022	2021
Andre fordringer (kortsiktige og langsiktige)	50 738 700	43 132 498
Skyldig konsernbidrag	4 384 700	0

Mellomværende med datterselskaper er renteberegnet. Årets rente er kr. 1 545 562.

Postene er eliminert i konsernregnskapet.



Note 9 Tomteutviklingsprosjekt

Bokført beholdning består av tomter ervervet for utvikling og videresalg som er solgt pr 31.12.2022. Tomter for videresalg er oppført til anskaffelseskost av råtomt tillagt andel av opparbeidelseskostnad til direkte kostpris, inkl. finanskostnader.

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Kostnader igangværende fastprisprosjekter	582 263 056	570 952 917	582 263 056	570 952 917
Inntektsført dekningsbidrag igangværende prosjekter	81 049 054	80 459 304	81 049 054	80 459 304
Verdiskapt på prosjekter i arbeid	663 312 110	651 412 221	663 312 110	651 412 221
+ Forskudd fra kunder	24 032 750	0	24 032 750	0
- Fakturert	687 344 862	649 112 924	687 344 862	649 112 924
Kundefordringer til pålydende	0	32 500	0	32 500
Kundefordringer, prosjekt under utførelse	0	2 331 799	0	2 331 799
Urealisert tap på igangværende prosjekter	0	0	0	0

Tomter, inkl. kostnader tomteutviklingsprosjekt på kr 73 millioner for morselskapet og kr. 213 millioner for konsernet vedrører påløpte kostnader knyttet til de delfelt hvor det ikke er inngått salgskontrakter pr 31.12.2022, samt betalte opsjonspremier i datterselskap. Opsjonspremier utgjør en vesentlig del av selskapets varebeholdning. Det foretas årlig en vurdering av mulig verdifall i tomteporteføljen.

Forskudd fra kunder inngår i kortsiktig gjeld.

Note 10 Pantstillelser

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Av selskapets bokførte gjeld er sikret med pant:	99 032 988	114 038 065	112 372 726	124 573 000
Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet:				
Driftsløsøre	0	0	0	0
Varelager	73 308 147	71 633 466	175 127 528	168 673 531
Sum	73 308 147	71 633 466	175 127 528	168 673 531

Datterselskapene Vestø AS og Skiftesvik AS sin tomtebeholdning er pantsatt som sikkerhet for gjeld i morselskapet.

Note 11 Bundne midler

Inkludert i selskapet og konsernets bankinnskudd pr 31.12. er bundne midler til skattetrekk kr 120 982. Skyldig skattetrekk pr 31.12 er kr 0.



Note 10 Aksjekapital

Selskapets aksjonærer og tittel

	Antall	Eierandel
Sola Kommune	434	43,4 %
Block Watne AS	227	22,7 %
Optimera AS	178	17,8 %
Øster Hus Gruppen AS	161	16,1 %
	1 000	100 %

Aksjekapital

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	kr 1 000	kr 1 000 000
Sum			kr 1 000 000

Alle aksjer har lik stemmerett. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet.



Note 13 Egenkapital

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Pr 01.01.2022	1 000 000	1 750 158	51 235 314	53 985 472
Årets resultat	0	0	-1 452 172	-1 452 172
Pr 31.12.2022	1 000 000	1 750 158	49 783 142	52 533 299

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Pr 01.01.2022	1 000 000	1 750 158	37 098 622	9 872 868	49 721 648
Årets resultat	0	0	-2 612 014	-295 547	-2 907 561
Pr 31.12.2022	1 000 000	1 750 158	34 486 608	9 577 321	46 814 087



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."

ODD EGIL FANUELSSEN

Daglig leder

Serienummer: 9578-5993-4-3788156

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-03-07 07:27:02 UTC



Njål Østerhus

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-428978

IP: 185.73.xxx.xxx

2023-03-07 07:29:16 UTC



Robert Sæbø

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-297843

IP: 46.250.xxx.xxx

2023-03-07 09:01:08 UTC



Tom Henning Slethei

Styreleder

Serienummer: 9578-5997-4-327227

IP: 46.15.xxx.xxx

2023-03-07 09:23:40 UTC



Terje Olav Knag

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-378957

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-03-07 13:39:08 UTC



Sven Ravn Carlsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5997-4-374662

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-03-08 11:56:42 UTC



Penneo Dokumentnr: 4TXLT-IY8QA-ICY6P-ZIY6O-C5TP4-T6WQI

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>



Til generalforsamlingen i Jåsund Utviklingsselskap AS

RSM Norge AS

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

T +47 51 63 85 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jåsund Utviklingsselskap AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 1 452 172 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 2 907 561 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 2022 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 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 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 ellers 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.

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.

Pennco Dokumentnøkkel: ZZGEF-ATKG7-A0XMO-UNFUT-FKPJT-843H



Revisors beretning 2022 for Jåsund Utviklingsselskap AS

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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å 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. Betyggende 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>

Sandnes , 7. mars 2023
RSM Norge AS

Trond Nygård
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Trond Nygård

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-393556

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-08 18:44:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZZGEF-ATKG7-A0XM0-UNFUT-FKPJT-843H

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>