



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	983 421 288
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	J.B. UGLAND EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jon Lilletuns vei 5 4879 GRIMSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### 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:	Kristoffer Andersson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	354 000	269 000
Annen driftsinntekt		11 000	30 000
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>365 000</b>	<b>299 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	2 529 000	1 989 000
Avskrivning	5		18 000
Annen driftskostnad	4	3 690 000	3 420 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 220 000</b>	<b>5 427 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 855 000</b>	<b>-5 128 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	12 275 000	24 694 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	9 317 000	1 523 000
Annen finansinntekt		1 591 000	897 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 183 000</b>	<b>27 114 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	9 989 000	3 484 000
Andre finanskostnader		18 000	18 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 007 000</b>	<b>3 502 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 176 000</b>	<b>23 611 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 322 000</b>	<b>18 482 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 087 000	-1 367 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		-41 294 000	2 729 000
Overføringer annen egenkapital		49 703 000	17 120 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	115 000	167 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>115 000</b>	<b>167 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	200 000	200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	300 926 000	344 297 000
Lån til foretak i samme konsern	10	61 923 000	46 784 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 000 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	13 072 000	12 391 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 450 000	1 450 000
Andre fordringer	9		100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>406 371 000</b>	<b>405 022 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>406 687 000</b>	<b>405 390 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	1 296 000	1 326 000
Andre kortsiktige fordringer		4 225 000	178 000
Konsernfordringer	10	118 504 000	46 815 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>124 026 000</b>	<b>48 319 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>21 767 000</b>	<b>30 988 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 793 000</b>	<b>79 307 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>552 480 000</b>	<b>484 697 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 458 000
Annen innskutt egenkapital	13	113 201 000	113 201 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 659 000</b>	<b>185 659 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	190 384 000	231 678 000
Annen egenkapital	13	64 067 000	14 355 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>254 451 000</b>	<b>246 033 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>440 110 000</b>	<b>431 692 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	22 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>22 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		593 000	690 000
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		484 000	303 000
Kortsiktig konserngjeld	10	88 429 000	51 277 000
Annen kortsiktig gjeld	2	535 000	535 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	16	<b>90 371 000</b>	<b>53 004 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 371 000</b>	<b>53 004 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>552 480 000</b>	<b>484 697 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	445 747 000	527 693 000
Leieinntekt		15 834 000	6 151 000
Annen driftsinntekt		0	746 000
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>461 581 000</b>	<b>534 590 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	380 024 000	461 151 000
Lønnskostnad	4	36 640 000	33 092 000
Avskrivning	5	5 961 000	2 832 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 387 000	
Annen driftskostnad	4	12 007 000	11 763 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 018 000</b>	<b>508 838 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 563 000</b>	<b>25 752 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	0	
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	14 048 000	5 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	0
Annen finansinntekt		2 572 000	1 733 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 620 000</b>	<b>7 475 000</b>
Nedskr. av finansielle eiendeler	6	8 256 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 658 000	905 000
Andre finanskostnader		14 762 000	5 314 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 676 000</b>	<b>6 219 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 057 000</b>	<b>1 255 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>12 506 000</b>	<b>27 007 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 021 000	5 645 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 485 000</b>	<b>21 362 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 485 000</b>	<b>21 362 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Minoritetsinteresser		-76 000	-1 513 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger m.m.	5, 9	380 973 000	305 930 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	453 000	593 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>381 426 000</b>	<b>306 522 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	
Lån til foretak i samme konsern	10	0	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	277 835 000	171 308 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	32 772 000	22 941 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 674 000	34 736 000
Andre fordringer	9	4 698 000	4 746 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>347 979 000</b>	<b>233 730 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>729 406 000</b>	<b>540 253 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	2	<b>175 718 000</b>	<b>152 702 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	137 783 000	123 436 000
Andre kortsiktige fordringer		7 493 000	18 233 000
Konsernfordringer	10	0	
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 275 000</b>	<b>141 670 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	12	<b>68 420 000</b>	<b>68 698 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>389 413 000</b>	<b>363 070 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 819 000</b>	<b>903 322 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 459 000	71 459 000
Annen innskutt egenkapital	13	6 061 000	6 116 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 521 000</b>	<b>78 575 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	393 993 000	
Annen egenkapital	13	-40 233 000	345 287 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>353 760 000</b>	<b>345 287 000</b>
Minoritetsinteresser	13	-28 328 000	-28 252 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>460 608 000</b>	<b>452 114 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	7 042 000	8 077 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>7 042 000</b>	<b>8 077 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	311 404 000	142 438 000
Langsiktig konserngjeld	10	0	0
Annen langsiktig gjeld		47 932 000	13 829 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>359 336 000</b>	<b>156 267 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>366 378 000</b>	<b>164 344 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	79 319 000	146 563 000
Leverandørgjeld		85 153 000	46 156 000
Betalbar skatt	8	403 000	316 000
Skyldige offentlige avgifter		5 340 000	5 157 000
Utbytte			2 400 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kortsiktig konserngjeld	10	81 109 000	46 077 000
Annen kortsiktig gjeld	2	40 509 000	40 195 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16</b>	<b>291 833 000</b>	<b>286 865 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>658 211 000</b>	<b>451 208 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 819 000</b>	<b>903 322 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 574153

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 421 288  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J.B. UGLAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap 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: Kristoffer Andersson  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	354 000	269 000
Annen driftsinntekt		11 000	30 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>365 000</b>	<b>299 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	2 529 000	1 989 000
Avskrivning	5		18 000
Annen driftskostnad	4	3 690 000	3 420 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 220 000</b>	<b>5 427 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 855 000</b>	<b>-5 128 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	12 275 000	24 694 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	9 317 000	1 523 000
Annen finansinntekt		1 591 000	897 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>23 183 000</b>	<b>27 114 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	9 989 000	3 484 000
Andre finanskostnader		18 000	18 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 007 000</b>	<b>3 502 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 176 000</b>	<b>23 611 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 322 000</b>	<b>18 482 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-1 087 000	-1 367 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer fond		-41 294 000	2 729 000
Overføringer annen egenkapital		49 703 000	17 120 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>8 409 000</b>	<b>19 849 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	115 000	167 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>115 000</b>	<b>167 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	200 000	200 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>200 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	300 926 000	344 297 000
Lån til foretak i samme konsern	10	61 923 000	46 784 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 000 000	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	13 072 000	12 391 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	1 450 000	1 450 000
Andre fordringer	9		100 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>406 371 000</b>	<b>405 022 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>406 687 000</b>	<b>405 390 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	1 296 000	1 326 000
Andre kortsiktige fordringer		4 225 000	178 000
Konsernfordringer	10	118 504 000	46 815 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>124 026 000</b>	<b>48 319 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	21 767 000	30 988 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>145 793 000</b>	<b>79 307 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>552 480 000</b>	<b>484 697 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 458 000	71 458 000
Annen innskutt egenkapital	13	113 201 000	113 201 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>185 659 000</b>	<b>185 659 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	190 384 000	231 678 000
Annen egenkapital	13	64 067 000	14 355 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>254 451 000</b>	<b>246 033 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>440 110 000</b>	<b>431 692 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	10	22 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	9	<b>22 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		593 000	690 000
Betalbar skatt	8	0	0
Skyldige offentlige avgifter		484 000	303 000
Kortsiktig konserngjeld	10	88 429 000	51 277 000
Annen kortsiktig gjeld	2	535 000	535 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	16	<b>90 371 000</b>	<b>53 004 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>112 371 000</b>	<b>53 004 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>552 480 000</b>	<b>484 697 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter og gevinster	2	445 747 000	527 693 000
Leieinntekt		15 834 000	6 151 000
Annen driftsinntekt		0	746 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>461 581 000</b>	<b>534 590 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	380 024 000	461 151 000
Lønnskostnad	4	36 640 000	33 092 000
Avskrivning	5	5 961 000	2 832 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	3 387 000	
Annen driftskostnad	4	12 007 000	11 763 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>438 018 000</b>	<b>508 838 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 563 000</b>	<b>25 752 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	6	0	
Inntekt på investering i felleskontrollert og tilknyttet selskap	6	14 048 000	5 742 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7	0	0
Annen finansinntekt		2 572 000	1 733 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 620 000</b>	<b>7 475 000</b>
Nedskr. av finansielle eiendeler	6	8 256 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	7	4 658 000	905 000
Andre finanskostnader		14 762 000	5 314 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 676 000</b>	<b>6 219 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-11 057 000</b>	<b>1 255 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	4 021 000	5 645 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>8 485 000</b>	<b>21 362 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>8 485 000</b>	<b>21 362 000</b>



Minoritetsinteresser	-76 000	-1 513 000
----------------------	---------	------------



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger m.m.	5, 9	380 973 000	305 930 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	453 000	593 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>381 426 000</b>	<b>306 522 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	0	
Lån til foretak i samme konsern	10	0	
Investeringer i tilknyttet selskap	6	277 835 000	171 308 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	32 772 000	22 941 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	32 674 000	34 736 000
Andre fordringer	9	4 698 000	4 746 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>347 979 000</b>	<b>233 730 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>729 406 000</b>	<b>540 253 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer	2	175 718 000	152 702 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	2	137 783 000	123 436 000
Andre kortsiktige fordringer		7 493 000	18 233 000
Konsernfordringer	10	0	
<b>Sum fordringer</b>		<b>145 275 000</b>	<b>141 670 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	68 420 000	68 698 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>389 413 000</b>	<b>363 070 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 118 819 000</b>	<b>903 322 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	13, 14	1 000 000	1 000 000
Overkurs	13	71 459 000	71 459 000
Annen innskutt egenkapital	13	6 061 000	6 116 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>78 521 000</b>	<b>78 575 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond	13	393 993 000	
Annen egenkapital	13	-40 233 000	345 287 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>353 760 000</b>	<b>345 287 000</b>
Minoritetsinteresser	13	-28 328 000	-28 252 000
<b>Sum egenkapital</b>		<b>460 608 000</b>	<b>452 114 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	7 042 000	8 077 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>7 042 000</b>	<b>8 077 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	311 404 000	142 438 000
Langsiktig konserngjeld	10	0	0
Annen langsiktig gjeld		47 932 000	13 829 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>9</b>	<b>359 336 000</b>	<b>156 267 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>366 378 000</b>	<b>164 344 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	79 319 000	146 563 000
Leverandørgjeld		85 153 000	46 156 000
Betalbar skatt	8	403 000	316 000
Skyldige offentlige avgifter		5 340 000	5 157 000
Utbytte			2 400 000
Kortsiktig konserngjeld	10	81 109 000	46 077 000
Annen kortsiktig gjeld	2	40 509 000	40 195 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>16</b>	<b>291 833 000</b>	<b>286 865 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>658 211 000</b>	<b>451 208 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 118 819 000</b>	<b>903 322 000</b>



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
14

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100000.00	10.00	1000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J. B. Ugland Holding AS	100000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100000.00	100.00%	

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4579093000.00	3187546000.00
	0	0
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	665742000.00	568336000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	297400000.00	192172000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-3012881000.00	-1959468000.00
	00	00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2529354000.00	1988586000.00
	0	0

**Ytelser til daglig leder**

**Note**

**Ytelser til andre ledende personer**

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	2163999000.00	195063000.00	274499000.00
	0		



Styret 512351000.00

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2676350000.0	195063000.00	274499000.00
	0		

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Daglig leder har en insitamentordning basert på konsernets verdiutvikling.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	166715000.00	171499000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	166715000.00	171499000.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

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

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



Organisasjonsnr: 983 421 288  
J.B. UGLAND EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
------------------------------	---------------	------------------	--------------------

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
------------	-------------------	----------------------

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	29411201000.00	27559008000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5261883000.00	4644373000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4028355000.00	3382714000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-2061866000.00	-2493729000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	36639573000.00	33092366000.00

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		899000000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		56000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>





BDO AS  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i J.B. Ugland Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for J.B. Ugland Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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.

### Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



## Konklusjon om årsberetningen

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

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

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende 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 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Jostein Håland  
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."

## Håland, Jostein

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2722160

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 08:56:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEKEF-NSYFH-CPXHK-KJBSA-DATSN-5YFL6

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>



J. B. Ugland Eiendom AS

---

## Årsrapport for 2023

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

# Årsberetning 2023

Org.nr: 983421288 MVA

### Virksomhetens art

J. B. Ugland Eiendom AS driver med investering og utvikling av fast eiendom. Selskapets forretningside er eiendomsutvikling med støtte i egen entreprenør- og forvaltningsvirksomhet, gjennom egenutviklede prosjekter og/eller gjennom partnere.

Selskapet har forretningslokale i Grimstad. J.B. Ugland Eiendom AS er 100% eiet av J.B. Ugland Holding AS.

Eiendomsvirksomheten er knyttet til satsningsområdene utvikling, entreprenør og forvaltning. Samarbeid på tvers av disse forretningsområdene er vårt konkurransefortrinn.

Virksomheten innenfor eiendomsutvikling omfatter både bolig- og næringsbygg, og er konsentrert om de største sørlandsbyene, Grimstad, Arendal, Lillesand og Kristiansand, og det sentrale østlandsområdet.

Kanalbyen i Kristiansand er en ny bydel som skal bestå av 700 boliger når den er ferdig utviklet. Første- til tredje byggetrinn bestående av 300 leiligheter er overlevert. Fjerde byggetrinn «De tre søstre» med 106 leiligheter er under utbygging, og pr medio april 2024 er 94 av disse solgt. Fjerde byggetrinn ferdigstilles i 2025. Kanalbyen er et vellykket samarbeidsprosjekt med Kristiansand Havn.

I 2020 gikk vi inn som partner i prosjektet K14 i Kristiansand. K14 er på totalt 26.000 kvm og består av 14.000 kvm kontor og 4.000 kvm handel og 8.000 kvm parkering, sentralt plassert midt i Kristiansand sentrum. Prosjektet er i full gang og bygget er under utbygging. Bygget er ferdigstilles våren/høsten 2025. Prosjektet eies av tre partnere med en tredjedel hver.

I Grimstad har det i 2023 pågått bygging i boligprosjektet Tønnevollskogen, hvor det er ferdigstilt og overlevert 12 eneboliger og 35 leiligheter. Det pågår bygging av 3. byggetrinn bestående av 21 leiligheter for overlevering høsten 2024. Et 4. byggetrinn er under planlegging.

På idylliske Tangen i Arendal pågår det en reguleringsprosess for å konvertere et industriområde på ca. 70 mål, til et boligprosjekt med ii overkant av 200 boliger. Boligprosjektet His Brygge ble 34 leiligheter ferdigstilt og overlevert i 2023. Selskapet har investert 50 % i det nye boligprosjektet His Terrasse på His i Arendal bestående av 66 enheter.

I Oslo er virksomheten medeier i boligprosjekter på Slemdal, Frøytunet i Bærum kommune samt i eiendoms investeringsfondet Mallings & Co. Selskapet gikk i 2023 sammen med tre andre investorer fra Grimstad og investerte 48% i Office Fornebu AS som har Norwegian som leietager.

Selskapet eier 50 % av Agder Næringspark i Lillesand, hvor de første 100 målene av området er ferdig planert og delvis bebygget.

Selskapet gikk i 2023 inn på eiersiden av Lagerseksjoner AS med 33%. Dette foretaket driver med bygging og salg av lagerbygg med mange moduler i hele Norge til privat og bedriftsmarkedet.

I tilknytning til Sørlandets Teknologipark eier man, gjennom Grøm Eiendom AS, et tomteområde på ca. 95 300 m2 for å sikre utviklingen i området. Det er her regulert inn områder for både handel, kontor og bolig.

Entreprenørvirksomheten er ansvarlig for gjennomføring av konsernets byggeprosjekter. I 2023 har aktiviteten i denne virksomheten vært høy. Selskapet har i løpet av året levert 30 leiligheter på His Brygge på His i Arendal og 86 leiligheter på Kanalbyen i Kristiansand. Nytt næringsbygg til leietagere til blant annet Morrow og Telenor Security i Grimstad ble også overlevert i 2023. Selskapet holder på med byggeprosjekt på Kanalbyen og Kvartal 14 i Kristiansand, samt Grøm Næringsbygg og Tønnevollskogen i Grimstad. Videre er entreprenørvirksomheten involvert i utvikling av flere av de nye bolig- og næringsprosjektene i sørlandsregionen.

Innenfor forvaltning er eiendomsporteføljen hovedsakelig lokalisert i Grimstad. Porteføljen består av ca. 32 000 m2 kontor- og forretningsarealer i Sørlandet Teknologipark. Eiendomsporteføljen økes av et nybygg på 5 700 m2 som ferdigstilles i 2023. Selskapet forvalter også ca. 43 000 m2 undervisningslokaler for Universitetet i Agder, avdeling



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

Grimstad. Eiendommen er eid av morselskapet.

### Utvikling i resultat og stilling

Selskapet og konsernet har et positivt resultat og solid egenkapital. Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde og en balansert og fyldegjørende analyse av foretakets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

2023 var et utfordrende år for eiendomsbransjen med tanke på lavere etterspørsel etter nybygg samt økte finans og bygg kostnader. Dette har ført redusert fortjeneste i enkelte prosjekter samt at selskapet har foretatt nedskrivninger på investeringer og prosjekter på totalt 11,6 mnok ila året.

Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret til andre forhold som er av interesse for å bedømme selskapet. Styret er ikke kjent med vesentlig usikkerhet knyttet til resultat og finansiell stilling. Etter utgangen av regnskapsåret har det ikke inntruffet forhold som det ikke er tatt hensyn til i årsregnskapet, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Konsernets risiko knytter seg til gjennomføring av pågående prosjekter og generell markedsrisiko, herunder utvikling i boligmarkedet og arbeidsmarkedet.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Konsernet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023, men har tatt en pådriverrolle i forhold til å tilrettelegge slik at Universitetet kan lykkes med slike aktiviteter.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede. Til grunn for dette ligger budsjetter for neste år og konsernets prognoser for årene fremover. Styret forventer en positiv økonomisk utvikling fremover, basert på realisering av gjenværende prosjekter. I tillegg vil styret vurdere nye investerings- og utviklingsprosjekter når aktuelle muligheter dukker opp.

### Arbeidsmiljø

Styret mener arbeidsmiljøet i konsernet er tilfredsstillende. Det har vært 1 personer langtidssykemeldt i konsernet i 2023. Ut over det har totale sykefraværet i konsernet har i 2023 vært helt minimalt. Styret anser dette for tilfredsstillende, og det er ikke satt i verk spesielle tiltak på dette området. Konsernet har ikke hatt skader eller ulykker i 2023.

### Likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2023 sysselsatt totalt 2 ansatte hvorav 2 mann. Konsernet har totalt hatt 25 ansatte, hvorav 4 kvinner. Ledelsen i konsernet består av 1 kvinne og 3 menn. Styret består av 5 menn. Selskapet har som praksis at det ikke skal forekomme diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, seksuell legning, religion eller livssyn.

### Forsikring

Selskapet er dekt gjennom konsernets styreansvarsforsikring for styremedlemmer mht ansvar overfor foretaket eller tredjepersoner.

### Ytre miljø

Selskapet og konsernets aktiviteter er av en slik art at det ytre miljø i minimal grad forurenses. Man har en bevisst og fremtidsrettet miljøinnsats innenfor selskapets virksomhetsområder, og konsernets strategidokument tar utgangspunkt i FNs bærekraftsmål. I 2019 signerte konsernet strakstiltakene for boligutviklere og for eiendomselskap i Eiendomssektorens veikart mot 2050. Arbeidet med å implementere strakstiltakene ble videreført i 2020. I 2020 ble virksomheten Miljøfyrtåmsertifisert. Fra høsten 2023 har konsernet påbegynt forberedelser til pliktig CSRD-rapportering for regnskapsåret 2025.

### Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for endringer i rentemarkedet, men basert på langtidsutsikter for fastrente antas risikoen å være begrenset. Kreditt- og likviditetsrisiko anses for å være liten. Konsernet har mange kunder, hvor de største vurderes til å ha økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser.



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

### Fremtidsutsikter

Universitet i Grimstad, som ble åpnet i 2010, har vært et betydelig løft for selskapet og miljøet i Sørlandets Teknologipark, som danner grunnlaget for planlagt videre satsing på utvikling av campusområdet. Mesteparten av lokalene i Sørlandets Teknologipark er utleid og utsiktene fremover er positive. I 2023 ble også et nytt næringsbygg på 5 700 kvm ferdigstilt på campus som også er fullt utleid. Innenfor virksomhetsområdene eiendomsutvikling og entreprenør er aktiviteten og fremtidsutsiktene gode, ikke minst basert på de ulike utviklingsprosjektene konsernet har satset på. Etter styrets oppfatning er konsernet godt posisjonert for å ta posisjonen som den ledende eiendomsutvikleren på Sørlandet

Til tross for solid aktivitet er vurderingen at økt inflasjon, økte byggekostnader og stigende rente gir lavere prosjektmarginer. Det anses derfor krevende å opprettholde ønsket lønnsomhet i tiden fremover. Konsekvensen er at konsernet må ha stort kostnadsfokus i tiden som ligger foran oss.

### Åpenhetsloven

Selskapets rapportering i henhold til åpenhetsloven for 2023 inngår i J.B. Ugland konsernets rapportering som vil bli publisert på J.B. Ugland sin hjemmeside inne lovens frist 30.06.2024.


### Resultatdisponering/cash flow/egenkapital

Resultatdisponering fremgår av resultatregnskapet.

Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2023 var positiv med MNOK 28. Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var negativ med MNOK 192, noe som i stor grad knytter seg til investeringer i nye eiendomsselskaper og andre eiendomsrelaterte virksomheter utover 2023. I løpet av 2023 har konsernet mottatt likviditetstilførsel fra J.B. Ugland Holding på MNOK 28 økt sin langsiktige gjeld med MNOK 203 og nedbetalt kortsiktig gjeld med NOK 67. Totalt gir dette en netto beskjeden reduksjon i kontantbeholdningen med MNOK 0,3.


Likviditetssituasjonen på balansedagen vurderes som god både for morselskapet og konsernet.

Grimstad, 24. april 2024  
Styret for J. B. Ugland Eiendom AS




---

Johan Martin Ugland  
styreleder



---

Tom Bernhard Knudsen  
styremedlem



---

Bjørn Agner  
styremedlem



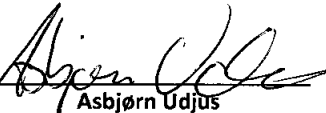
---

Jan Trygve Reinertsen  
styremedlem



---

Espen Salvesen  
styremedlem



---

Asbjørn Udjus  
daglig leder



## J. B. Ugland Eiendom AS

## Resultatregnskap 01.01-31.12

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2023	2022			2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>					
354	269	Salgsinntekter og gevinster	2	445 747	527 693
0	0	Leieinntekt		15 834	6 151
11	30	Annen driftsinntekt		0	746
<u>365</u>	<u>299</u>	Sum driftsinntekter	3	<u>461 581</u>	<u>534 590</u>
<b>Driftskostnader</b>					
0	0	Varekostnad	2	380 024	461 151
2 529	1 989	Lønnskostnad	4	36 640	33 092
0	18	Avskrivning	5	5 961	2 832
0	0	Nedskrivning	5	3 387	0
3 690	3 420	Annen driftskostnad	4	12 007	11 763
<u>6 220</u>	<u>5 427</u>	Sum driftskostnader		<u>438 018</u>	<u>508 838</u>
<u>-5 855</u>	<u>-5 128</u>	Driftsresultat		<u>23 563</u>	<u>25 752</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>					
12 259	24 694	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
9 317	1 523	Renteinntekt konsernselskap	7	0	0
		Inntekt på investering i felleskontrollert			
16	0	og tilknyttet selskap	6	14 048	5 742
1 591	897	Annen finansinntekt		2 572	1 733
0	0	Nedskr. av finansielle eiendeler	6, 11	8 256	0
9 989	3 484	Rentekostnad konsernselskap	7	4 658	905
18	18	Andre finanskostnader		14 762	5 314
<u>13 176</u>	<u>23 611</u>	Netto finansposter		<u>-11 057</u>	<u>1 255</u>
<u>7 322</u>	<u>18 482</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>12 506</u>	<u>27 007</u>
<u>-1 087</u>	<u>-1 367</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>4 021</u>	<u>5 645</u>
<u>8 409</u>	<u>19 849</u>	Årsresultat		<u>8 485</u>	<u>21 362</u>
<b>Fordeling</b>					
		Minoritetsinteresser		-76	-1 513
<b>Overføringer og disponeringer</b>					
-41 294	2 729	Overføringer fond			
<u>49 703</u>	<u>17 120</u>	Overføringer annen egenkapital			
<u>8 409</u>	<u>19 849</u>	Sum disponert			



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Konsern			
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
115	167	Utsatt skattefordel	8	0	0
<u>115</u>	<u>167</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
0	0	Tomter, bygninger m.m.	5, 9	380 973	305 930
200	200	Driftsløsøre, inventar, verktøy ol	5	453	593
<u>200</u>	<u>200</u>	Sum varige driftsmidler		<u>381 426</u>	<u>306 522</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
300 926	344 297	Investeringer i datterselskap	6	0	0
61 923	46 784	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
29 000	0	Investeringer i tilknyttet selskap	6	277 835	171 308
13 072	12 391	Lån til tilkn. selskap m.m.	10	32 772	22 941
1 450	1 450	Investeringer i aksjer og andeler	11	32 674	34 736
0	100	Andre fordringer	9	4 698	4 746
<u>406 371</u>	<u>405 022</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>347 979</u>	<u>233 730</u>
<u>406 687</u>	<u>405 390</u>	Sum anleggsmidler		<u>729 406</u>	<u>540 253</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
0	0	Varer	2	175 718	152 702
<i>Fordringer</i>					
1 296	1 326	Kundefordringer	2	137 783	123 436
118 504	46 815	Fordringer på selskap i samme konsern	10	0	0
4 225	178	Andre kortsiktige fordringer		7 493	18 233
<u>124 026</u>	<u>48 319</u>	Sum fordringer		<u>145 275</u>	<u>141 670</u>
<u>21 767</u>	<u>30 988</u>	Bankinnskudd, kontanter ol	12	<u>68 420</u>	<u>68 698</u>
<u>145 793</u>	<u>79 307</u>	Sum omløpsmidler		<u>389 413</u>	<u>363 070</u>
<u>552 480</u>	<u>484 697</u>	Sum eiendeler		<u>1 118 819</u>	<u>903 322</u>



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Beløp vises i tusen kr	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000	1 000	Aksjekapital	13, 14	1 000	1 000
71 458	71 458	Overkurs	13	71 459	71 459
<u>113 201</u>	<u>113 201</u>	Annen innskutt egenkapital	13	<u>6 061</u>	<u>6 116</u>
<u>185 659</u>	<u>185 659</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>78 521</u>	<u>78 575</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
190 384	231 678	Fond	13	0	0
<u>64 067</u>	<u>14 355</u>	Annen egenkapital	13	<u>353 760</u>	<u>345 287</u>
<u>254 451</u>	<u>246 033</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>327 160</u>	<u>345 287</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Minoritetsinteresser	13	<u>-28 328</u>	<u>-28 252</u>
<u>440 110</u>	<u>431 692</u>	Sum egenkapital		<u>460 608</u>	<u>452 114</u>
<b>Gjeld</b>					
<i>Avsetninger for forpliktelseser</i>					
<u>0</u>	<u>0</u>	Utsatt skatt	8	<u>7 042</u>	<u>8 077</u>
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum avsetning for forpliktelseser		<u>7 042</u>	<u>8 077</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 15	311 404	142 438
0	0	Gjeld til selskap i samme konsern	10	0	0
<u>22 000</u>	<u>0</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>47 932</u>	<u>13 829</u>
<u>22 000</u>	<u>0</u>	Sum annen langsiktig gjeld		<u>359 336</u>	<u>156 267</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 15	79 319	146 563
593	690	Leverandørgjeld		85 153	46 156
0	0	Betalbar skatt	8	403	316
484	303	Skyldige offentlige avgifter		5 340	5 157
0	0	Utbytte		0	2 400
88 429	51 277	Gjeld til selskap i samme konsern	10	81 109	46 077
<u>865</u>	<u>734</u>	Annen kortsiktig gjeld	2, 16	<u>43 172</u>	<u>40 195</u>
<u>90 371</u>	<u>53 004</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>291 833</u>	<u>286 865</u>
<u>112 371</u>	<u>53 004</u>	Sum gjeld		<u>658 211</u>	<u>451 208</u>
<u>552 480</u>	<u>484 697</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>1 118 819</u>	<u>903 322</u>



**J. B. Ugland Eiendom AS**

**Balanse pr. 31. desember**

Morselskap

2023

2022

Beløp vises i tusen kr

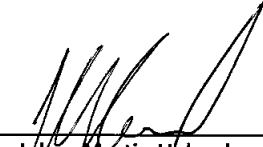
Note


Konsern


2023


2022


31. desember 2023  
Grimstad, 24. april 2024


  
\_\_\_\_\_  
Johan Martin Ugland  
styreleder

  
\_\_\_\_\_  
Jan Trygve Reinertsen  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Tom Bernhard Knudsen  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Espen Salvesen  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Bjørn Agner  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Asbjørn Udjus  
daglig leder



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Konsern	
2023	2022		2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
7 322	18 482	Resultat før skattekostnad	12 506	27 007
-12 259	-24 694	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-5 792	-5 742
0	0	Periodens betalte skatt	-316	-268
0	0	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-110	70
0	18	Ordinære avskrivninger	5 961	2 832
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	5 385	0
		Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	1 634	108 115
-67	-62			
-19 456	-8 054	Endring i andre tidsavgrensingsposter	9 152	-66 872
<u>-24 461</u>	<u>-14 309</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>28 420</u>	<u>65 142</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	16 634	3 202
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-102 729	-85 609
-69 569	-61 833	Innbetalt(+)/Utbetalt på lånefordring konsern	-9 831	-10 503
-29 000	0	Utbetalt ved kjøp av aksjer/konsernbidrag til DS	-96 138	13 066
<u>-98 569</u>	<u>-61 833</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-192 064</u>	<u>-79 843</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
22 000	0	Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld	203 069	0
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0	-25 381
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-67 243	-37 941
56 778	23 365	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	0	0
<u>35 032</u>	<u>45 275</u>	Inn-/utbetaling gjeld konsernselskap	<u>27 540</u>	<u>45 275</u>
<u>113 809</u>	<u>68 640</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>163 366</u>	<u>-18 047</u>
-9 221	-7 502	Netto endring i likvider i året	-279	-32 748
<u>30 988</u>	<u>38 490</u>	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	<u>68 698</u>	<u>101 446</u>
<u>21 767</u>	<u>30 988</u>	Kontanter og bankinnskudd per. 31.12	<u>68 420</u>	<u>68 698</u>

Ubenyttet driftskreditt/byggelånsramme er ikke inkludert i kontantbeholdning.



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsolidering*

Konsernregnskapet omfatter morselskapet J.B. Ugland Eiendom AS og følgende datterselskap:

J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS

J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

J.B. Ugland Entreprenør AS

Grøm Eiendom AS

J.B. Ugland Eiendom AS inngår i konsernregnskapet J.B. Ugland AS, i Grimstad kommune. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskap bokføres etter egenkapitalmetoden. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det selskapet hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter egenkapitalmetoden også i selskapsregnskapet. Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Felleskontrollert virksomhet*

Andel av resultat og kapital i felleskontrollert virksomhet er ført etter bruttometoden. Metoden innebærer at andel av felleskontrollert virksomhets resultat og balanse er reflektert i de enkelte linjer i resultatregnskap og balansen. Interne transaksjoner mellom J.B. Ugland Entreprenør AS og felles kontrollert virksomhet elimineres. Eventuelle mer- og mindreverdier henføres til respektive resultat- og balanseposter.

##### *Andre anleggsaksjer*

Anleggsaksjer balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.



## J. B. Ugland Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Inntektsføring ved salg av bolig skjer i takt med fremdriften (salg- og ferdigstillelsesgrad) i byggeprosjektet.

#### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Anleggskontrakter/varer*

For arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter foretas det løpende inntektsføring i takt med fremdriften av prosjektet (løpende avregningsmetode). Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader på balansedagen i prosent av estimert totalkostnad når prosjektet er igangsatt. For anleggskontrakter som forventes å gi tap, gjøres det avsetning for nettokostnaden ved gjenværende kontraktfestet produksjon.

I balansen inngår opptjent ikke fakturert inntekt under andre fordringer. Forskuddsfakturert produksjon vises som kortsiktig gjeld. Kostnader til opptjent inntekt vises som varekostnad i resultatregnskapet. I varekostnad (prosjektkostnaden) inngår byggelånsrenter.

Varer (prosjektbeholdning) består av tomt og aktiverte byggekostnader (inkl renter) for ikke solgte enheter. Forskudd vedrørende prosjekter med lang tilvirkningstid er oppført som forskudd fra kunder.

#### *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. Fordringer og gjeld mellom selskapene er renteberegnet etter til enhver tid gjeldende markedsrente. Ansvarlig lån er ikke renteberegnet.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Pensjoner

Pensjonsforpliktelser overfor selskapets ansatte er dekket gjennom kollektiv pensjonsordning i Nordea Liv AS. Selskapet har innskuddspensjonsordning.

#### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

#### Kontantstrømoppstilling

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

### Note 2 - Langsiktige tilvirkningskontrakter

#### Konsern

Selskapets prosjekter behandles i samsvar med løpende avregningsmetode. Fullføringsgraden beregnes som forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og estimerte total kostnader for prosjektet.

	2023	2022
Kontrakter under utførelse (utført ikke fakturert)	61 606	79 731
Opptjente, ikke fakturerte inntekter	-405	-6 261
Resultatført totale inntekter	331 408	732 964
Estimert kontraktsfortjeneste	22 015	40 501

Varer under tilvirkning er aktiverte byggekostnader inklusive renter for bolig som enten ikke er solgt eller som er solgt, men ikke påbegynt. Videre består varebeholdning av utførte entreprenøroppdrag som ikke er fakturert (balanseført ikke fakturert produksjon). Det er en avsetning vedrørende ferdigstilte kontrakter på TNOK 2 930.

### Note 3 - Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>			
Forvaltning/utleie/salg av			
110	118	32 549	19 428
0	0	223 918	247 449
255	180	205 114	267 714
<u>365</u>	<u>299</u>	<u>461 581</u>	<u>534 590</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
365	299	461 581	534 590

Side 12



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022	
4 579	3 188	Lønninger	29 411	27 559	
666	568	Arbeidsgiveravgift	5 262	4 644	
297	192	Pensjonskostnader	4 028	3 383	
627	771	Andre ytelser	847	2 266	
-3 640	-2 730	Viderefakturert adm.	-2 909	-4 760	
<u>2 529</u>	<u>1 989</u>	Sum	<u>36 640</u>	<u>33 092</u>	
		Gjennomsnittlig antall			
2	2	årsverk	23	25	

#### Morselskap

Ytelser til ledende personer (morselskap og konsern)

	Daglig leder	Styret
Lønn	2 164	512
Pensjonsutgifter	195	0
Annen godtgjørelse	274	0

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Daglig leder har en insitamentsordning basert på konsernets verdiutvikling.

Morselskap			Konsern		
2023	2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022	
167	171	Lovpålagt revisjon	1 036	899	
0	0	Andre tjenester	100	56	
<u>171</u>	<u>171</u>	Sum	<u>1 136</u>	<u>955</u>	
		Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret (forholdsmessig fradrag)			



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 5 - Varige driftsmidler

##### Morselskap

	Eiendom og anlegg u/utførelse	Driftsløsøre og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 097	3 241	5 338
Anskaffelseskost 31.12.	2 097	3 241	5 338
Akk.avskrivning 31.12.	-1 239	-3 041	-4 280
Akk.nedskr. 31.12.	-858	0	-858
Balanseført pr. 31.12.	0	200	200
Årets avskrivninger	0	0	0
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	15 Lineær	0-5 år Lineær	

##### Konsern

	Eiendom/ Tomt/ anlegg u/utførelse	Driftsløsøre, inventar, etc	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	329 905	5 987	335 892
Tilgang kjøpte driftsmidler	102 907	178	103 084
Avgang solgte driftsmidler	-16 634	0	-16 634
Anskaffelseskost 31.12.	416 178	6 165	422 342
Akk.avskrivning 31.12.	-30 960	-5 711	-36 671
Akk.nedskr. 31.12.	-4 245	0	-4 245
Balanseført pr. 31.12.	380 973	453	381 426
Årets avskrivninger	5 684	277	5 961
Årets nedskrivninger	3 387	0	3 387
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	20-50 Lineær	5 Lineær	

Utsatt skatt på merverdier tomter inngår i anskaffelseskostnaden, med unntak knyttet til enkelte rene eiendomsselskap.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Datterselskap, felleskontrollert- og tilknyttet selskap

##### Morselskap

	Kontor	Eierandel	Anskaffelse- kost	Andel årets resultat majoritet	Interntgevinst/ avskrivning merverdi	Skatteeffekt/ endret sats/ eliminering	Årets resultat
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS	Grimstad	100 %	1 466	3 933	0	0	3 933
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	Grimstad	100 %	3 380	-1 740	0	0	-1 740
J.B. Ugland Entreprenør AS	Grimstad	100 %	1 390	17 034	-5 419	0	11 615
Grøm Eiendom AS	Grimstad	90 %	16 312	-1 550	0	0	-1 550
			22 548	17 677	-3 871	0	12 259

Stemmeandel er lik eierandel. Egenkapital på anskaffelsestidspunktet tilsvarer anskaffelseskost for alle datterselskap, med unntak av Grøm Eiendom som har en merverdi på anskaffelsestidspunktet på 3 957.

Egenkapital- transaksjon	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/ avgang	Årets resultat andel	Utbytte/ Minoritet	Konsern bidrag (netto)	Balanseført verdi 31.12
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS	30 122	0	3 933	0	142	34 197
J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS	277 630	0	-1 740	0	-28 029	247 861
J.B. Ugland Entreprenør AS	17 758	0	11 615	0	-27 743	1 631
Grøm Eiendom AS	18 787	0	-1 550	0	0	17 237
	344 297	0	12 259	0	-55 630	300 926

##### Felleskontrollert og tilknyttede selskap

	Kontor	Eiera ndel	Balanseført verdi 01.01	Tilgang/ avgang i året	Andel resultat / nedskrivning	Utbytte	Balanseført verdi 31.12
Lagerseksjoner Holding AS	Grimstad	33 %	0	29 000	0	0	29 000

Stemmeandel er lik eierandel.

##### Konsern

##### Tilknyttede selskap

	Kontor	Eierandel	Balanseført verdi 01.01	Tilgang /avgang	Andel resultat/ nedskrivning	Avskrivning Merverdi/ Utbytte	Balanseført verdi
Agderbyen							
Eiendomsutvikling AS	Lillesand	50 %	48 106	0	2 001	-511	49 595
Kanalbyen Partner AS	Kristiansand	50 %	69 880	0	6 906	-1 709	75 077
Slemdal Utvikling AS	Oslo	30 %	6 393	0	-1 697	0	4 696
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	17 685	0	-858	0	16 826
Sørlandets Teknologipark AS	Oslo	25 %	1 768	0	3 355	-3 500	1 623
His Solåsen AS	Oslo	50 %	2 292	0	3 729	0	6 021
Kvartal 14 AS	Kristiansand	33 %	25 184	35 250	-57	0	60 377
Campus Hotel AS	Grimstad	32 %	0	1 450	0	0	1 450
Groå Eiendom AS	Grimstad	33 %	0	32 500	670	0	33 170
Lagerseksjoner AS	Grimstad	33 %	0	29 000	0	0	29 000
Sum			171 308	98 200	14 048	-5 720	277 835

Kanalbyen Partner er eid 50% av JBU Kanalbyen AS, som er eid med 80% av konsernet.

Merverdier		Grøm Eiendom AS	Sum
Uavskrevet henførbart merverdi	01.01.	3 448	3 448
Årets avskrivning		0	0
		3 448	3 448



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Felleskontroller virksomhet

FKV	Etablert/ ervert	Kontor	Eier andel	Stemme- andel	Resultat 2023 (100%)	Egenkapital pr. 31.12 (100%)	Inngående balanse
AF K14 DA	2023	Kristiansand	50 %	50 %	13 225	13 225	01.01 0
					Inntektsført resultatandel	Andel av EK 31.12	Utg. balanse 31.12
AF K14 DA				0 %	5 065	5 065	5 065

Følgende føringer er gjort i resultat og balanse (etter eliminering av internomsetning).

#### Innarbeidelse bruttometoden

Regnskapslinje	2023
Salgsinntekt	69 713
Varekostnad	64 648
Andre fordringer (kortsiktig)	91
Kundefordringer	15 431
Bankinnskudd	10 226
Leverandørgjeld	18 514
Skyldig offentlige avgifter	621
Fond for vurderingsforskjeller	5 065

#### Note 7 - Transaksjoner med nærstående

Salg av varer og tjenester:	Morselskap	Konsern
Foretak kontrollert av aksjonær (inkl aksjonær)	140	289
Datterselskap (inkl kostnadsfordeling)	4 585	
Mor-/søsterselskap (inkl kostnadsfordeling)	704	4 487
	<b>5 429</b>	<b>4 776</b>
<b>Kjøp av varer og tjenester</b>		
Datterselskap	412	
Morselskap	1 500	1 505
Foretak kontrollert av aksjonær	658	658
	<b>2 570</b>	<b>2 163</b>
<b>Finansposter (netto renter)</b>		
<b>Netto rentekostnader</b>		
Datterselskap	3 862	
Morselskap	-4 534	-4 534
	<b>-672</b>	<b>-4 534</b>

Ytelser til ledende ansatte og mellomværende med konsernselskap er omtalt i hhv note 4 og 10.



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 8 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
0	0	Betalbar skatt	403	316
52	34	Endring utsatt skatt	-6 316	2 432
-1 139	-1 400	Skatteeffekt av konsernbidrag	9 934	2 897
<u>-1 087</u>	<u>-1 367</u>	Årets totale skattekostnad	<u>4 021</u>	<u>5 645</u>
Morselskap		Beregning av årets skattegrunnlag:	Konsern	
2023	2022		2023	2022
7322	18 482	Ordinært resultat før skattekostnad	12 506	27 007
11	0	Permanente forskjeller	602	842
0	0	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	321
-12 259	-24 694	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	0
		Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre		
-16	0	finansielle instrumenter	7 568	-3 004
-236	-154	Endring i midlertidige forskjeller	41 198	2 596
<u>-5 178</u>	<u>-6 365</u>	Alminnelig inntekt	<u>61 874</u>	<u>27 762</u>
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-25 952	-26 326
71 502	28 039	Mottatt konsernbidrag	0	0
<u>-66 325</u>	<u>-21 674</u>	Ytet konsernbidrag	<u>-34 092</u>	<u>0</u>
0	0	Årets skattegrunnlag	<u>1 831</u>	<u>1 436</u>
0	0	Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	403	316
Morselskap		Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern	
2023	2022		2023	2022
-110	-238	Driftsmidler inkl goodwill	85 498	67 387
0	0	Tilvirkningskontrakt som ikke er fullført vpr 31.12.	22 015	42 138
-368	-460	Gevinst- og tapskonto	-6 779	-8 474
0	0	Uopptjent inntekt	-18 672	1 497
-46	-62	Regnskapsmessige avsetnin., fremtidig vedlikeh. mv	-18 265	-8 681
0	0	Avsetninger til tap på kontrakter, prosjekter mv	-3 591	-3 330
<u>-524</u>	<u>-761</u>	Sum	<u>60 206</u>	<u>90 537</u>
		Akkumulert fremførbart underskudd før		
0	0	konsernbidrag	-34 250	-60 202
<u>-524</u>	<u>-761</u>	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>27 939</u>	<u>30 336</u>
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-6 055	-6 377
<u>-524</u>	<u>-761</u>	Sum	<u>32 011</u>	<u>36 713</u>
-115	-167	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	7 042	8 077

**J. B. Ugland Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 9 - Langsiktige fordringer og gjeld og pantstillelser**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
0	0		112	112
0	0	Sum	112	112

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	<b>Konsern</b>
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	11 822	9 552
0	0	Sum	11 822	9 552

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	<b>Konsern</b>
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Gjeld som er sikret med pant</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	390 723	289 001
0	0	Sum	390 723	289 001

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	<b>Konsern</b>
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Pantsatte eiendeler</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
0	0	Fast eiendom	311 526	288 961
0	0	Aksjer	0	8 034
0	0	Sum	311 526	296 994

**Morselskap**

Det er stilt betjeningsgaranti for 90% av gjeld i Grøm Eiendom AS på 20,5 mill.

**Note 10 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap**

<b>Morselskap</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Langsiktige fordringer</b>			
Grøm Eiendom AS		61 923	46 784
<b>Lån til tilknyttet selskap</b>			
Agderbyen Eiendomsutvikling AS		13 072	12 391
<b>Kortsiktige fordringer</b>			
J.B. Ugland Holding AS		0	0
J.B. Ugland Entreprenør AS (konsernbidrag)		35 568	11 372
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS (konsernbidrag)		0	0
Fordring på datterselskap (konsernkontoordning i bank)		47 002	18 769
J.B. Ugland Eiendomsutvikling - konsernbidrag		35 935	16 674
		118 504	46 815
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
J.B. Ugland Holding AS		81 109	46 077
J.B. Ugland Eiendomsforvaltning AS		7 320	5 199
		88 429	51 277

Side 18



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Konsern

##### Lån til tilknyttet selskap

	2023	2022
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	13 072	13 491
His Solåsen AS	17 500	9 000
Drammen Boligutvikling AS	1 750	0
Slemdal Utvikling AS	450	450
	<u>32 772</u>	<u>22 941</u>

##### Kortsiktig gjeld

	2023	2022
J.B Ugland Holding AS	81 109	46 077

#### Note 11 - Aksjer i andre selskaper

##### Morselskap

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Hotell Invest AS	8,33%	2 280	1 450

##### Konsern

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Hotell Invest AS	8,33%	2 280	1 450
Frøytunet Utvikling AS	16,50%	16 557	13 834
Malling & Co Vekst AS	3,26%	18 873	15 337
Andre Opsjoner		2 052	2 052
Sum		<u>39 762</u>	<u>32 674</u>

Det er foretatt nedskrivninger på TNOK 6 528 knyttet til aksjer i 2023.

#### Note 12 - Bankinnskudd

##### Morselskap

2023	
232	Bundne skattetrekkmidler utgjør

##### Konsern

2023
1 530

##### Morselskap

Det er etablert en konsernkonto ordning for flere av selskapene i konsernet. Selskapet og konsern har ikke kassekreditt, men konsernet har to byggelån med en samlet ramme på 150 MNOK.

#### Note 13 - Egenkapital

##### Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt kapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.	1 000	71 458	113 201	231 678	14 355	431 692
Egenkapital 01.01.	1 000	71 458	113 201	231 678	14 355	431 692
Årsresultat	0	0	0	-41 294	49 703	8 409
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	0	-26 591	-26 591
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0	26 600	26 600
Egenkapital 31.12.	1 000	71 458	113 201	190 384	64 067	440 110

Side 19



## J. B. Ugland Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt kapital	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.	1 000	71 459	6 116	345 287	28 252	452 114
Årsresultat	0	0	0	8 409	76	8 485
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	26 600	0	26 600
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-26 591	0	-26 591
Andre endringer *)	0	0	-55	55	0	0
Egenkapital 31.12.	1 000	71 459	6 061	353 760	28 328	460 608

#### Note 14 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	10	1 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
J. B. Ugland Holding AS	100 000	100 %	100 %

#### Note 15 - Pant og garantier - konsern

Fevikpynten AS har stilt garanti overfør boligkjøpere på MNOK 5,8. Kilsund Eiendom AS har stilt tilsvarende garanti på MNOK 5,3 og His Brygge AS på MNOK 11,0. Det er stilt betjeningsgaranti for 20% av gjeld i Slemdal Utvikling AS på MNOK 8,9. J.B. Ugland Eiendomsutvikling har et garantiansvar for His Solåsen AS på MNOK 11,5 og har forpliktet seg til å stille leiegaranti for Kvartal 14 AS ved ferdigstillelse av byggeprosjektet, med mindre bygget er tilstrekkelig utleid.

Øvrig garantiansvar vedr Fyrstikkalléen 3 AS:

Ved salg av aksjene i FA3 har Fyrstikk Holding AS garantier knyttet til leieinntekter for ledig areal i 5 år. Pr 31.12.2023 står det MNOK 4,5 på depositumkonto knyttet til leiegarantien.

Se for øvrig note 9 for oversikt over pantsatte eiendeler i selskapsregnskapet og konsern.

#### Note 16 - Usikre forpliktelser

Aksjene i Fyrstikkalléen 3 AS ble solgt 1.oktober 2019. Konsernet har avgitt diverse garantier, og har ansvar for fullføring av rehabilitering og restrehabiliteringskostnaden.

Estimerte gevinster er justert med 4,5 mnok i 2023 da dette anses å være beste estimat. Samlet er det avsatt MNOK 9 pr 31.12.2023 for å dekke estimerte forpliktelser. Det er avtalt sluttoppgjør og overlevert lokalene i 2024.