



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 910 921
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BACKE PROSJEKT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 142 232	
Annen driftsinntekt		195 050	1 308 638
Sum inntekter		5 337 282	1 308 638
Kostnader			
Varekostnad	2	4 538 447	-2 645 153
Avskrivning av driftsmidler	3	710 543	1 327 753
Annen driftskostnad		662 646	650 850
Sum kostnader		5 911 636	-666 550
Driftsresultat		-574 354	1 975 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 486	226 221
Sum finansinntekter		3 486	226 221
Annen rentekostnad		34 752	202 727
Annen finanskostnad		5 817	5 752
Sum finanskostnader		40 569	208 479
Netto finans		-37 083	17 743
Ordinært resultat før skattekostnad		-611 437	1 992 931
Skattekostnad	4	-85 807	438 445
Ordinært resultat etter skattekostnad		-525 630	1 554 486
Årsresultat		-525 630	1 554 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-525 630	1 554 486
Totalresultat		-525 630	1 554 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avsatt til annen egenkapital	5	-525 630	1 554 486
Sum overføringer og disponeringer		-525 630	1 554 486



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	402 355	143 718
Sum immaterielle eiendeler		402 355	143 718
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	34 636 762	53 244 112
Sum varige driftsmidler		34 636 762	53 244 112
Sum anleggsmidler		35 039 117	53 387 830
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	6	43 633 390	44 802 105
Fordringer			
Kundefordringer		169 144	77 625
Andre kortsiktige fordringer		10 411 319	34 475
Sum fordringer		10 580 463	112 100
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		15 019 270	10 747 540
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 019 270	10 747 540
Sum omløpsmidler		69 233 123	55 661 745
SUM EIENDELER		104 272 240	109 049 574
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	71 500	100 000
Overkurs	5	22 994 923	2 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		23 066 423	102 188
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	47 978 792	74 616 374
Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		47 978 792	74 616 374
Sum egenkapital		71 045 215	74 718 562
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	31 387 500	31 606 500
Sum annen langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Sum langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		282 833	918 195
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 556 693	1 806 318
Sum kortsiktig gjeld		1 839 526	2 724 512
Sum gjeld		33 227 026	34 331 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 272 240	109 049 574



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 176439

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 910 921
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JESSHEIM STADION BOLIG AS
Forretningsadresse: Fornebuveien 11
1366 LYSAKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: BACKE PROSJEKT AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.04.2022



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	5 142 232	
Annen driftsinntekt		195 050	1 308 638
Sum inntekter		5 337 282	1 308 638
Kostnader			
Varekostnad	2	4 538 447	-2 645 153
Avskrivning av driftsmidler	3	710 543	1 327 753
Annen driftskostnad		662 646	650 850
Sum kostnader		5 911 636	-666 550
Driftsresultat		-574 354	1 975 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 486	226 221
Sum finansinntekter		3 486	226 221
Annen rentekostnad		34 752	202 727
Annen finanskostnad		5 817	5 752
Sum finanskostnader		40 569	208 479
Netto finans		-37 083	17 743
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	4	-611 437	1 992 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-525 630	1 554 486
Årsresultat		-525 630	1 554 486
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-525 630	1 554 486
Totalresultat		-525 630	1 554 486
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5		
Avsatt til annen egenkapital	5	-525 630	1 554 486
Sum overføringer og disponeringer		-525 630	1 554 486



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	4	402 355	143 718
Sum immaterielle eiendeler		402 355	143 718

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger	3	34 636 762	53 244 112
Sum varige driftsmidler		34 636 762	53 244 112

Sum anleggsmidler		35 039 117	53 387 830
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	6	43 633 390	44 802 105
-----------	---	------------	------------

Fordringer

Kundefordringer		169 144	77 625
Andre kortsiktige fordringer		10 411 319	34 475
Sum fordringer		10 580 463	112 100

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd		15 019 270	10 747 540
--------------	--	------------	------------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		15 019 270	10 747 540
--	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		69 233 123	55 661 745
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		104 272 240	109 049 574
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5	71 500	100 000
Overkurs	5	22 994 923	2 188
Annen innskutt egenkapital	5		
Sum innskutt egenkapital		23 066 423	102 188

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	47 978 792	74 616 374
-------------------	---	------------	------------

Udekket tap	5		
Sum opptjent egenkapital		47 978 792	74 616 374

Sum egenkapital		71 045 215	74 718 562
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7	31 387 500	31 606 500
Sum annen langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Sum langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		282 833	918 195
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		1 556 693	1 806 318
Sum kortsiktig gjeld		1 839 526	2 724 512
Sum gjeld		33 227 026	34 331 012
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 272 240	109 049 574



Organisasjonsnr: 991 910 921
JESSHEIM STADION BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021 Jessheim Stadion Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 910 921



Resultatregnskap

Jessheim Stadion Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	5 142 232	0
Annen driftsinntekt		195 050	1 308 638
Sum driftsinntekter		5 337 282	1 308 638
Varekostnad	2	-4 538 447	2 645 153
Avskrivning av driftsmidler	3	-710 543	-1 327 753
Annen driftskostnad		-662 646	-650 850
Sum driftskostnader		-5 911 636	666 550
Driftsresultat		-574 354	1 975 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 486	226 221
Annen rentekostnad		-34 752	-202 727
Annen finanskostnad		-5 817	-5 752
Resultat av finansposter		-37 083	17 743
Resultat før skattekostnad		-611 437	1 992 931
Skattekostnad	4	85 807	-438 445
Årsresultat		-525 630	1 554 486
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-525 630	1 554 486
Sum overføringer		-525 630	1 554 486



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	402 355	143 718
Sum immaterielle eiendeler		402 355	143 718
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	34 636 762	53 244 112
Sum varige driftsmidler		34 636 762	53 244 112
Sum anleggsmidler		35 039 117	53 387 830
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under oppføring	6	43 633 390	44 802 105
Sum varelager		43 633 390	44 802 105
Fordringer			
Kundefordringer		169 144	77 625
Andre kortsiktige fordringer		10 411 319	34 475
Sum fordringer		10 580 463	112 100
Likvider			
Bankinnskudd		15 019 270	10 747 540
Sum likvider		15 019 270	10 747 540
Sum omløpsmidler		69 233 123	55 661 745
Sum eiendeler		104 272 240	109 049 574



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	71 500	100 000
Overkurs	5	22 994 923	2 188
Sum innskutt egenkapital		23 066 423	102 188
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	47 978 792	74 616 374
Sum opptjent egenkapital		47 978 792	74 616 374
Sum egenkapital		71 045 215	74 718 562
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	31 387 500	31 606 500
Sum annen langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		282 833	918 195
Annen kortsiktig gjeld		1 556 693	1 806 318
Sum kortsiktig gjeld		1 839 526	2 724 512
Sum gjeld		33 227 026	34 331 012
Sum egenkapital og gjeld		104 272 240	109 049 574

Lysaker, 15.03.2022

Morten Erling Johannesen
Styreleder

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Lars Harald Bakstad
Styremedlem

Arne Medlien
Styremedlem

Jørgen Nygaard Anker-Rasch
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

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 er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



Note 1 Fisjon

I desember 2021 ble det gjennomført en fisjon mellom Jessheim Stadion Bolig AS (overdragende selskap) og Leva Jessheim Park AS (nystiftet overtakende selskap). Overtakende selskap har gjennom fisjonen fått overført eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra overdragende selskap. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra og med 1. januar 2021.

Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på langsiktige tilvirkningskontrakter	31.12 2021	31.12 2020
Inntektsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	5 142 232	0
Kostnadsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	4 538 447	-2 645 153
Netto resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	603 785	2 645 153

Byggetrinn 1-6 er utsolgt og samtlige leiligheter er overlevert. Det er ikke påbegynt nye byggetrinn i prosjektet i 2019 eller 2020. Det er påbegynt bygging for Hus K i 2021. Planlagt ferdigstillelse er november 2023.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	47 470 228	10 563 259	58 033 487
Avgang driftsmidler	-12 833 466	-7 000 000	-19 833 466
Anskaffelseskost 31.12.2021	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	3 563 259	3 563 259
Bokført verdi per 31.12.2021	34 636 762	0	34 636 762
Årets avskrivninger	0	710 543	710 543
Avskrivingssatser	0%	3 og 50 år	

Deler av tomten er omklassifisert til omløpsmiddel i takt med oppstart av seks tidligere byggetrinn, samt Hus K i 2021. Tomter avskrives ikke.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-134 516	438 445	
Skattekostnad fisjon	48 709	0	
Sum skattekostnad	-85 807	438 445	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020	
Resultat før skattekostnad	-611 437	1 992 931	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-3 373 093	-2 756 297	
Grunnlag betalbar skatt	-3 984 530	-763 367	
Betalbar skatt	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Boliger under oppføring	11 406 212	5 774 962	5 631 250
Underskudd til fremføring	-7 525 282	-3 540 752	-3 984 530
Driftsmidler	-2 404 241	-1 741 657	-662 584
Gevinst og tapskonto	-1 748 880	0	-1 748 880
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-1 556 693	-1 710 000	153 307
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 828 885	-1 217 447	-611 437
Utsatt skatt / skattefordel	-402 355	-267 838	-134 516
Skattesats betalbar skatt	22%		
Skattesats utsatt skatt 2021	22%		
Skattesats utsatt skatt 2022	22%		

Midlertidige forskjeller i 2020-kolonnen er korrigert for midlertidige forskjeller som er overdratt til overtakende selskap (Leva Jessheim Park AS) gjennom fisjon i 2021.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	2 188	0	74 616 374	74 718 562
Kapitalnedsettelse fisjon	-35 000	-765	0	-26 111 952	-26 147 717
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6 500	22 993 500	0	0	23 000 000
Årets resultat	0	0	0	-525 630	-525 630
Egenkapital 31.12	71 500	22 994 923	0	47 978 792	71 045 215
Aksjekapital			Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer			65 000	1,10	71 500
Aksjonærer:				Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS				26 000	40,0%
Løvenskiold Eiendom AS				16 250	25,0%
Mallin Eiendom AS				15 795	24,3%
Arethusa AS				6 500	10,0%
Invest ME Eiendom AS				455	0,7%
Sum				65 000	100%



Note 6 Varer

	2021	2020
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	43 633 390	44 802 105
Sum	43 633 390	44 802 105

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler et boligprosjekt over flere trinn på Jessheim. Varelager er aktiverte prosjektutviklingskostnader, fratrukket forskuddsbetalinger fra kunder. Opptjente inntekter beregnes etter løpende avregning iht. fullføringsgrad.

Note 7 Langsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Lån fra Handelsbanken	31 387 500	31 620 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	34 636 762	53 244 112

Note 8 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jessheim Stadion Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Jessheim Stadion Bolig AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Henning Arne Dalsegg
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FD4F2-N6W5Y-5075D-12C7M-V7QZ3-Z6ZGJ



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."

Henning Arne Dalsegg

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-370690

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 17:39:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FD4F2-N6W5Y-5075D-12C7M-V7QZ3-Z6ZGJ

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/validate>




 Legally signed by
Lars Harald Bakstad
2022-03-15

 Legally signed by
Arne Medlien
2022-03-15

 Legally signed by
Jørgen N Anker-Rasch
2022-03-15

 Legally signed by
Bjørn Tore Hagness
2022-03-15

 Legally signed by
Morten Erling Johannesen
2022-03-16

Årsregnskap 2021

Jessheim Stadion Bolig AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 991 910 921



Resultatregnskap

Jessheim Stadion Bolig AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2021	2020
Salgsinntekt	2	5 142 232	0
Annen driftsinntekt		195 050	1 308 638
Sum driftsinntekter		5 337 282	1 308 638
Varekostnad	2	-4 538 447	2 645 153
Avskrivning av driftsmidler	3	-710 543	-1 327 753
Annen driftskostnad		-662 646	-650 850
Sum driftskostnader		-5 911 636	666 550
Driftsresultat		-574 354	1 975 188
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 486	226 221
Annen rentekostnad		-34 752	-202 727
Annen finanskostnad		-5 817	-5 752
Resultat av finansposter		-37 083	17 743
Resultat før skattekostnad		-611 437	1 992 931
Skattekostnad	4	85 807	-438 445
Årsresultat		-525 630	1 554 486
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	-525 630	1 554 486
Sum overføringer		-525 630	1 554 486



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Eiendeler	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	402 355	143 718
Sum immaterielle eiendeler		402 355	143 718
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3	34 636 762	53 244 112
Sum varige driftsmidler		34 636 762	53 244 112
Sum anleggsmidler		35 039 117	53 387 830
Omløpsmidler			
Varelager			
Boliger under oppføring	6	43 633 390	44 802 105
Sum varelager		43 633 390	44 802 105
Fordringer			
Kundefordringer		169 144	77 625
Andre kortsiktige fordringer		10 411 319	34 475
Sum fordringer		10 580 463	112 100
Likvider			
Bankinnskudd		15 019 270	10 747 540
Sum likvider		15 019 270	10 747 540
Sum omløpsmidler		69 233 123	55 661 745
Sum eiendeler		104 272 240	109 049 574



Balanse

Jessheim Stadion Bolig AS

Egenkapital og gjeld	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	71 500	100 000
Overkurs	5	22 994 923	2 188
Sum innskutt egenkapital		23 066 423	102 188
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	47 978 792	74 616 374
Sum opptjent egenkapital		47 978 792	74 616 374
Sum egenkapital		71 045 215	74 718 562
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	31 387 500	31 606 500
Sum annen langsiktig gjeld		31 387 500	31 606 500
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		282 833	918 195
Annen kortsiktig gjeld		1 556 693	1 806 318
Sum kortsiktig gjeld		1 839 526	2 724 512
Sum gjeld		33 227 026	34 331 012
Sum egenkapital og gjeld		104 272 240	109 049 574

Lysaker, 15.03.2022

Morten Erling Johannesen
Styreleder

Bjørn Tore Hagness
Styremedlem

Lars Harald Bakstad
Styremedlem

Arne Medlien
Styremedlem

Jørgen Nygaard Anker-Rasch
Styremedlem



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk.

Salgsinntekter

Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Endring i skattesats er en estimatendring og resultateffekten inngår i skattekostnaden.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til poster ført direkte mot egenkapitalen.

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 er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varer/aktivering egenregi

Selskapet aktiverer løpende prosjektkostnader i egenregi når det er sannsynlig at prosjektet blir gjennomført. Hvis det er usikkerhet rundt gjennomføringen av prosjektene kostnadsføres prosjektkostnadene løpende over resultatregnskapet.



Note 1 Fisjon

I desember 2021 ble det gjennomført en fisjon mellom Jessheim Stadion Bolig AS (overdragende selskap) og Leva Jessheim Park AS (nystiftet overtakende selskap). Overtakende selskap har gjennom fisjonen fått overført eiendeler, rettigheter og forpliktelser fra overdragende selskap. Fisjonen ble gjennomført med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra og med 1. januar 2021.

Note 2 Langsiktig tilvirkningskontrakt

Resultatført på langsiktige tilvirkningskontrakter	31.12 2021	31.12 2020
Inntektsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	5 142 232	0
Kostnadsført på langsiktige tilvirkningskontrakter	4 538 447	-2 645 153
Netto resultatført langsiktige tilvirkningskontrakter	603 785	2 645 153

Byggetrinn 1-6 er utsolgt og samtlige leiligheter er overlevert. Det er ikke påbegynt nye byggetrinn i prosjektet i 2019 eller 2020. Det er påbegynt bygging for Hus K i 2021. Planlagt ferdigstillelse er november 2023.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Bygg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	47 470 228	10 563 259	58 033 487
Avgang driftsmidler	-12 833 466	-7 000 000	-19 833 466
Anskaffelseskost 31.12.2021	34 636 762	3 563 259	38 200 021
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	3 563 259	3 563 259
Bokført verdi per 31.12.2021	34 636 762	0	34 636 762
Årets avskrivninger	0	710 543	710 543
Avskrivingssatser	0%	3 og 50 år	

Deler av tomten er omklassifisert til omløpsmiddel i takt med oppstart av seks tidligere byggetrinn, samt Hus K i 2021. Tomter avskrives ikke.



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Endring i utsatt skatt	-134 516	438 445	
Skattekostnad fisjon	48 709	0	
Sum skattekostnad	-85 807	438 445	
Betalbar skatt fremkommer slik:	2021	2020	
Resultat før skattekostnad	-611 437	1 992 931	
Permanente forskjeller	0	0	
Endring i midlertidige forskjeller	-3 373 093	-2 756 297	
Grunnlag betalbar skatt	-3 984 530	-763 367	
Betalbar skatt	0	0	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Boliger under oppføring	11 406 212	5 774 962	5 631 250
Underskudd til fremføring	-7 525 282	-3 540 752	-3 984 530
Driftsmidler	-2 404 241	-1 741 657	-662 584
Gevinst og tapskonto	-1 748 880	0	-1 748 880
Regnskapsmessig avsetning for forpliktelser	-1 556 693	-1 710 000	153 307
Sum grunnlag utsatt skatt / utsatt skattefordel	-1 828 885	-1 217 447	-611 437
Utsatt skatt / skattefordel	-402 355	-267 838	-134 516
Skattesats betalbar skatt	22%		
Skattesats utsatt skatt 2021	22%		
Skattesats utsatt skatt 2022	22%		

Midlertidige forskjeller i 2020-kolonnen er korrigert for midlertidige forskjeller som er overdratt til overtakende selskap (Leva Jessheim Park AS) gjennom fisjon i 2021.

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt EK	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	100 000	2 188	0	74 616 374	74 718 562
Kapitalnedsettelse fisjon	-35 000	-765	0	-26 111 952	-26 147 717
Ikke registrert kapitalforhøyelse	6 500	22 993 500	0	0	23 000 000
Årets resultat	0	0	0	-525 630	-525 630
Egenkapital 31.12	71 500	22 994 923	0	47 978 792	71 045 215
Aksjekapital			Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer			65 000	1,10	71 500
Aksjonærer:				Aksjer	Eierandel
Backe Prosjekt AS				26 000	40,0%
Løvenskiold Eiendom AS				16 250	25,0%
Mallin Eiendom AS				15 795	24,3%
Arethusa AS				6 500	10,0%
Invest ME Eiendom AS				455	0,7%
Sum				65 000	100%



Note 6 Varer

	2021	2020
Aktiverte prosjektutviklingskostnader	43 633 390	44 802 105
Sum	43 633 390	44 802 105

Jessheim Stadion Bolig AS utvikler et boligprosjekt over flere trinn på Jessheim. Varelager er aktiverte prosjektutviklingskostnader, fratrukket forskuddsbetalinger fra kunder. Opptjente inntekter beregnes etter løpende avregning iht. fullføringsgrad.

Note 7 Langsiktig gjeld

	31.12.2021	31.12.2020
Lån fra Handelsbanken	31 387 500	31 620 000
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet	34 636 762	53 244 112

Note 8 Fortsatt drift

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.