



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 366 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: 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, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 788 315	6 210 468
Annen driftsinntekt		3 192 210	2 835 478
<b>Sum inntekter</b>	3	<b>9 980 525</b>	<b>9 045 946</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		147 662	752 094
Lønnskostnad	4	7 565 511	7 519 427
Avskrivning	5	434 290	500 996
Annen driftskostnad	2, 4	3 372 418	3 328 098
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 519 881</b>	<b>12 100 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 539 356</b>	<b>-3 054 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	22 765 620	34 118 895
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 319 516	2 270 706
Annen finansinntekt		4 610	384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 089 746</b>	<b>36 389 985</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	18 777 397	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 206 432	88 006
Annen finanskostnad		2 786 433	3 000 166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 770 262</b>	<b>3 088 172</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 680 516</b>	<b>33 301 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 219 872</b>	<b>30 247 144</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	8 517 109	4 373 599
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 736 981</b>	<b>25 873 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 736 981</b>	<b>25 873 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	-13 736 980	25 873 545



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-13 736 980	25 873 545



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 086 768	47 521 059
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 086 768</b>	<b>47 521 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	81 129 671	54 291 587
Lån til foretak i samme konsern	10	37 912 562	115 199 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	155 374 058	86 174 008
Investeringer i aksjer og andeler	7	31 223 811	33 285 500
Andre fordringer	10	19 700 000	10 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>325 340 102</b>	<b>299 500 273</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>372 426 870</b>	<b>347 021 332</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 050 432	2 462 481
Andre fordringer	10	134 420	9 751 300
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 184 852</b>	<b>12 213 781</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	11	<b>401 833</b>	<b>426 633</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 586 685</b>	<b>12 640 414</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>375 013 555</b>	<b>359 661 746</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 12	30 000 000	30 000 000
Overkurs	9	22 287 483	22 287 483
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 287 483</b>	<b>52 287 483</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	125 710 399	167 476 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 710 399</b>	<b>167 476 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>177 997 882</b>	<b>219 764 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	745 669	134 257
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>745 669</b>	<b>134 257</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	29 500 000	60 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 500 000</b>	<b>60 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 245 669</b>	<b>60 634 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		639 851	875 933
Skyldige offentlige avgifter		899 873	1 531 602
Annen kortsiktig gjeld	10	165 230 280	76 855 802
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 770 004</b>	<b>79 263 337</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 015 673</b>	<b>139 897 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>375 013 555</b>	<b>359 661 745</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 568562

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 366 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING  
Forretningsadresse: Jon Lilletuns vei 5  
4879 GRIMSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: 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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 998 366 453  
J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 788 315	6 210 468
Annen driftsinntekt		3 192 210	2 835 478
<b>Sum inntekter</b>	<b>3</b>	<b>9 980 525</b>	<b>9 045 946</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		147 662	752 094
Lønnskostnad	4	7 565 511	7 519 427
Avskrivning	5	434 290	500 996
Annen driftskostnad	2, 4	3 372 418	3 328 098
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 519 881</b>	<b>12 100 615</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 539 356</b>	<b>-3 054 669</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	22 765 620	34 118 895
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 319 516	2 270 706
Annen finansinntekt		4 610	384
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 089 746</b>	<b>36 389 985</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	18 777 397	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 206 432	88 006
Annen finanskostnad		2 786 433	3 000 166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 770 262</b>	<b>3 088 172</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 680 516</b>	<b>33 301 813</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	8 517 109	4 373 599
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 736 981</b>	<b>25 873 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 736 981</b>	<b>25 873 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	-13 736 980	25 873 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 736 980</b>	<b>25 873 545</b>





Organisasjonsnr: 998 366 453  
J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 086 768	47 521 059
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>47 086 768</b>	<b>47 521 059</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	81 129 671	54 291 587
Lån til foretak i samme konsern	10	37 912 562	115 199 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	155 374 058	86 174 008
Investeringer i aksjer og andeler	7	31 223 811	33 285 500
Andre fordringer	10	19 700 000	10 550 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>325 340 102</b>	<b>299 500 273</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>372 426 870</b>	<b>347 021 332</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 050 432	2 462 481
Andre fordringer	10	134 420	9 751 300
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 184 852</b>	<b>12 213 781</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	11	401 833	426 633
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 586 685</b>	<b>12 640 414</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>375 013 555</b>	<b>359 661 746</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 12	30 000 000	30 000 000
Overkurs	9	22 287 483	22 287 483
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>52 287 483</b>	<b>52 287 483</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	125 710 399	167 476 668
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 710 399</b>	<b>167 476 668</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>177 997 882</b>	<b>219 764 151</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8	745 669	134 257
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>745 669</b>	<b>134 257</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	29 500 000	60 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 500 000</b>	<b>60 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 245 669</b>	<b>60 634 257</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		639 851	875 933
Skyldige offentlige avgifter		899 873	1 531 602
Annen kortsiktig gjeld	10	165 230 280	76 855 802
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>166 770 004</b>	<b>79 263 337</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>197 015 673</b>	<b>139 897 594</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>375 013 555</b>	<b>359 661 745</b>



Organisasjonsnr: 998 366 453  
J. B. UGLAND EIENDOMSUTVIKLING

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

**Note**  
12

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	3000000.00	10.00	3000000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
J.B. Ugland Eiendom AS	3000000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	3000000.00	100.00%	

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5732150.00	5545219.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1072431.00	926287.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	776110.00	756807.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-15179.00	291113.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7565512.00	7519426.00

**Note**

**Ytelser til ledende personer**  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**



## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	1408084.00	196124.00	20919.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>1408084.00</u>	<u>196124.00</u>	<u>20919.00</u>

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret. Selskapet har etablert pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnaden er inkludert i andre driftskostnader.

## Note

### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	107887.00	83052.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		18658.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>107887.00</u>	<u>101710.00</u>

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
4.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Gimleveien Eiendom AS	100.00%	100.00%		
Agderbyen Eiendomsutvikling	50.00%	50.00%		





## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsern*

Selskapet utarbeider ikke eget konsernregnskap, men inngår i konsernet til J. B. Ugland Eiendom AS. Det ultimate morselskap er J.B. Ugland AS. Konsernregnskap er tilgjengelig på selskapets kontor i Jon Lilletunsvei 5 i Grimstad.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger blir inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet og tilknyttet selskap. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved utleie skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen, og leieinntekter når de er opptjent. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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.

##### *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.



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 reverseres 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.

#### Note 2 - Transaksjoner med nærstående

<i>Kjøp og salg av varer og tjenester</i>	2023	2022
Salg av tjenester til datterselskap/TS	6 240 437	6 947 822
Salg av tjenester til øvrige konsernselskap	651 240	670 323
Kjøp av tjenester fra søsterselskap/øvrige konsernselskap inkl enterprise	-1 065 262	-1 147 075
Kjøp av tjenester fra morselskap inkl fordelte kostnader	-2 070 189	-1 504 281
Sum	<u>3 756 226</u>	<u>4 966 789</u>

<i>Finansposter (netto renter)</i>	2023	2022
------------------------------------	------	------

Renter på konsernbankkonto	-4 886 916	2 182 700
----------------------------	------------	-----------

Ytelse til ledende personer og mellomregning fremgår av øvrige noter.

#### Note 3 - Salgsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Eiendomsutvikling	6 788 315	6 210 468
<i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	9 980 525	9 045 946

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	5 732 150	5 545 219
Arbeidsgiveravgift	1 072 431	926 287
Pensjonskostnader	776 110	756 807
Andre ytelser	-15 179	291 113
Sum	<u>7 565 512</u>	<u>7 519 426</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

---



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

	Daglig leder	
Lønn	1 408 084	0
Pensjonsutgifter	196 124	0
Annen godtgjørelse	20 919	0

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Selskapet har etablert pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Kostnaden er inkludert i andre driftskostnader.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	107 887	83 052
Andre tjenester	0	18 658
Sum	<u>107 887</u>	<u>101 710</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Parkeringshus	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 337 451	5 865 363	49 202 814
Anskaffelseskost 31.12.	43 337 451	5 865 363	49 202 814
Akk.avskrivning 31.12.	-2 116 045	0	-2 116 045
Balanseført pr. 31.12.	41 221 406	5 865 363	47 086 769
Årets avskrivninger	434 290	0	434 290
Økonomisk levetid	100 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Gimleveien Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Lillesand	50 %	50 %
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	80 %	80 %
Barbu Brygge Holding AS	Grimstad	51 %	51 %
Fyrstikk Holding AS	Grimstad	60 %	60 %
Slemdal Utvikling AS	Oslo	30 %	30 %
Fevikpynten AS	Grimstad	100 %	100 %
Tangen Alle AS	Grimstad	100 %	100 %
His Brygge AS	Grimstad	100 %	100 %
Kilsund Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Kvartal 14 AS	Kristiansand	33 %	33 %
Jon Lilletuns vei 7 AS	Grimstad	100 %	100 %
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

His Solåsen AS	Grimstad	50 %	50 %
Kokkeplassen Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Gróa Eiendom AS	Grimstad	33 %	33 %
Campus Hotel AS	Grimstad	32 %	32 %

### Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskaps navn	Aksje- kapital	Antall aksjer	Balansført verdi	Egenkapital	Resultat
Gimleveien Eiendom AS	102 000	102	318 586	277 602	-20 160
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	10 000 000	5 000	28 564 918	79 356 762	5 431 169
JBU Kanalbyen AS	15 000 000	24 000	22 085 040	40 676 925	-72 497
Barbu Brygge Holding AS	8 500 000	4 335	4 335 000	14 349 031	861 160
Fyrstikk Holding AS	30 045	12 018	27 026	6 260 087	-4 136 839
Slemdal Utvikling AS	18 000 000	30 000	11 400 000	15 653 111	-5 656 527
Fevikpynten AS	30 000	30	146 018	146 018	-27 545
Tangen Alle AS	60 000	30 000	30 989 198	28 913 640	-461 673
His Brygge AS	30 000	100	85 096	85 096	13 311 082
Kilsund Eiendom AS	294 720	294 720	207 979	207 979	-957 399
Kvartal 14 AS	600 000	33 333	61 314 155	176 602 696	-171 237
Jon Lilletuns vei 7 AS	100 000	100	2 122 459	2 116 890	1 515 706
Drammen Boligutvikling AS	930 000	1 500	18 000 000	33 941 934	-1 249 867
His Solåsen AS	30 000	15 000	2 144 935	7 458 251	299 755
Kokkeplassen Eiendom AS	600 000	100	20 813 270	1 554 741	48 189
Gróa Eiendom AS	1 500 000	100 000	32 500 000	97 193 802	-300 628
Campus Hotel AS	1 500 000	483 350	1 450 050	4 495 655	1 225
Sum			236 503 730		

Egenkapital og resultat til samtlige selskaper over er medtatt med 100% av selskapsregnskapenes tall.

Bokført inntekt på DS og TS i 2023 på kr 22 765 620 hvorav kr 4 372 984 gjelder inntektsført konsernbidrag på fra Jon Lilletuns Vei 7 AS og kr 18 392 636 fra His Brygge AS. Det er foretatt nedskrivninger på kr 12 519 434 knyttet til investeringene Kilsund Eiendom AS og Fevikpynten Eiendom AS i 2023.

### Note 7 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Frøytunet Utvikling AS	16,50%	16 556 868	13 834 368
Malling & Co vekst AS	3,26%	18 872 750	15 337 287
Andre opsjoner		2 052 156	2 052 156
Sum		37 481 774	31 223 811

Det er foretatt nedskrivninger på kr 6 257 963 knyttet til investeringene Frøytunet Utvikling AS og Malling & Co vekst AS i 2023.

### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
--------------------------------------	------	------



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

Endring utsatt skatt	611 411	706 753
Skatteeffekt av konsernbidrag	7 905 697	3 666 846
Årets totale skattekostnad	<u>8 517 108</u>	<u>4 373 599</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 219 872	30 247 144
Permanente forskjeller	850	11 850
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	18 777 397	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	321 000
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	0	-10 700 000
Resultatført konsernbidrag	-22 765 620	-23 418 895
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-2 779 143</u>	<u>-3 212 515</u>
Alminnelig inntekt	-11 986 388	-6 751 416
Anvendt fremførbart underskudd	-1	0
Mottatt konsernbidrag	47 921 372	23 418 895
Ytet konsernbidrag	<u>-35 934 986</u>	<u>-16 667 480</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-3</u>	<u>-1</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	9 655 752	8 443 197
Utestående fordringer	0	-1
Gevinst- og tapskonto	<u>-6 266 348</u>	<u>-7 832 935</u>
Sum	<u>3 389 404</u>	<u>610 261</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-1
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 389 404</u>	<u>610 260</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	745 669	134 257

### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000 000	22 287 483	167 476 668	219 764 151
Årsresultat	0	0	-13 736 981	-13 736 981
Avgitt konsernbidrag	0	0	-28 029 289	-28 029 289
Egenkapital 31.12.	<u>30 000 000</u>	<u>22 287 483</u>	<u>125 710 398</u>	<u>177 997 881</u>

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

<i>Lån til foretak i samme konsern</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kilsund Eiendom AS	7 349 862	25 222 005
His Brygge AS	24 615 775	11 263 827
Tangen Alle AS	0	66 506 946
Jon Lilletuns vei 7 AS	5 946 925	11 696 400
Barbu Brygge Holding AS	0	510 000
	<u>37 912 562</u>	<u>115 199 178</u>



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

Langsiktig lån pr 31.12. er å betrakte som langsiktig og ansvarlig.

#### Lån til tilknyttet selskap

Drammen Boligutvikling AS	1 750 000	0
Slemdal Utvikling AS	450 000	450 000
Agderbyen eiendomsutvikling AS (utbytte)	0	1 100 000
His Solåsen AS	17 500 000	9 000 000
	<u>19 700 000</u>	<u>10 550 000</u>

#### Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern

J.B. Ugland Eiendom (konsernkontoordning i bank)	114 822 835	58 172 755
J.B. Ugland Eiendom AS	35 934 986	16 674 255
Kilsund Eiendom AS	0	83 109
Kokkeplassen Eiendom AS	3 520 156	0
Fevikpynten Eiendom AS	83 109	0
Tangen Alle AS	9 700 000	0
	<u>164 061 086</u>	<u>74 930 119</u>

### Note 11 - Bankinnskudd

	<b>2023</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør	264 439

### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	3 000 000	10	30 000 000

Alle aksjene har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
J.B. Ugland Eiendom AS	3 000 000	100 %	100 %

### Note 13 - Pant og garantier

Garantiansvar	2023	2022
Slemdal Utvikling AS	8 887 255	7 500 000
Kilsund Eiendom AS	7 265 000	7 265 000
Daland Eiendom (K14) garanti	0	13 250 000
Fevikpynten Eiendom AS, garantiansvar	5 848 500	6 177 500
Jon Lilletuns vei 7 AS	103 000 000	0
His Solåsen AS	11 500 000	0
Sum garantiansvar	<u>136 500 755</u>	<u>34 192 500</u>



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Niborlån	29 500 000	60 500 000

Selskapet har forpliktet seg til å stille leiegaranti for Kvartal 14 AS ved ferdigstillelse av byggeprosjektet, med mindre bygget er tilstrekkelig utleid.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sikkerhet i fast eiendom	41 221 406	41 655 697
Sikkerhet i aksjer (Tangen Alle AS og His Brygge AS)	0	8 033 606
Sum	<u>41 221 406</u>	<u>49 689 303</u>



BDO AS  
Fjellgata 6  
4612 Kristiansand

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til J. B. Ugland Eiendomsutvikling AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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 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.



## Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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)

Pemneo Dokumentnøkkel: 48SNB-AKWLW-G6P8E-SY8VX-24TM4-VETTS



# 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: 48SNB-AKWLW-G6P8E-SY8UX-24TM4-VETTS

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 Eiendomsutvikling AS**

---

## **Årsrapport for 2023**

### **Årsberetning**

### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømpstilling
- Noter



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

# Årsberetning 2023

Org.nr: 998366453 MVA

### Virksomhetens art

J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS driver med eiendomsbesittelse og -utvikling og alt det som står i forbindelse med dette, samt deltakelse i andre virksomheter. Selskapet har forretningslokale i Grimstad.

Selskapet er involvert i eiendomsutviklingsprosjekter på Sørlandet og i Oslo/Drammen. Det er hovedsakelig bolig- og næringsprosjekter.

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. Salgsstart for fjerde byggetrinn «De tre søstre» med 106 leiligheter var i september 2022, og pr medio april 2024 er 94 av disse solgt. Fjerde byggetrinn ferdigstilles i 2025. I 2022 ferdigstilte Kanalbyen et parkeringsanlegg i fjell med drøye 300 plasser. 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.

Selskapet er også sentral i utviklingen av næringsområdet på Kjerlingland i Lillesand, hvor vi eier 50 %, og på Grøm næringspark i Grimstad. Det er økende interesse for næringsetableringer i disse områdene.

I Teknologiparken er ble et nytt kontorbygg på 5.700 kvm ferdigstilt mars 2023. Morrow er største leietaker.

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 selskapet medeier i Slemdal boligprosjekt med 30 %, og et investeringsfond Malling & Co vekst AS med 3,3%, i i Bærum kommune eier vi 16,5% i Frøytunet boligprosjekt. Selskapet gikk i 2023 sammen med tre andre investorer fra Grimstad og investerte 48% i Office Fornebu AS som har Norwegian som leietager.

Videre har vi investert i et bygg og en tomt gjennom 50% eierskap i Drammen Boligutvikling i 2022. Sistnevnte selskap har som hensikt å utvikle eiendommen gjennom sitt søsterselskap Erik Børresensgate Eiendom AS.

### Utvikling i resultat og stilling

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde og fyldegjørende analyse av J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS's eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Utover det som fremgår av årsregnskapet, kjenner ikke styret vesentlige forhold som er av interesse for å bedømme selskapet. Styret er ikke kjent med forhold etter regnskapsåret, som er viktig for å bedømme selskapets stilling.

2023 var et utfordrende år for eiendomsbransjen med tanke på 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 18,8 mnok ila året.

Etter styrets oppfatning er selskapet fremtidsutsikter gode, da selskapet har igangværende prosjekter gjennom datterselskap som forventer å gi resultater.



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Finansiell risiko

Selskapet har begrenset finansiell risiko, da det ikke er betydelige gjeldsposter eller forpliktelser. Kreditt- og likviditetsrisikoen anses også å være begrenset.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er til stede.

Til grunn for antagelsen ligger at selskapet er tilfredsstillende finansiert og har en solid egenkapital, samt forventninger om avkastning på investeringer kommende år.

### Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

Resultatdisponering fremgår av resultatregnskapet. Konsernets kontantstrøm fremkommer av kontantstrømmen. Likviditetssituasjonen på balansedagen vurderes som tilfredsstillende basert på konsernkontoordning.

### Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023.

### Likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2023 totalt 4 ansatte. Daglig leder er mann og styret består av en mann. Likestilling er etter vår mening ivaretatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området. Styret er ikke kjent med forskjellsbehandling i relasjon til diskriminering.

### Forsikring

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

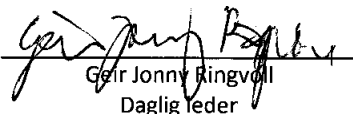
### Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø. Fra høsten 2023 har konsernet påbegynt forberedelser til pliktig CSRD-rapportering for regnskapsåret 2025.

Grimstad, 24. april 2024

Styret for J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

  
Asbjørn Udjus  
Styreleder

  
Geir Jonny Ringvoll  
Daglig leder



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2	6 788 315	6 210 468
Leieinntekt		3 044 448	2 212 738
Annen driftsrelatert inntekt		147 762	622 740
Sum driftsinntekter	3	<u>9 980 525</u>	<u>9 045 946</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		147 662	752 094
Lønnskostnad	4	7 565 511	7 519 427
Avskrivning	5	434 290	500 996
Annen driftskostnad	2, 4	<u>3 372 418</u>	<u>3 328 098</u>
Sum driftskostnader		<u>11 519 881</u>	<u>12 100 615</u>
Driftsresultat		<u>-1 539 356</u>	<u>-3 054 669</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	22 765 620	34 118 895
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	1 319 516	2 270 706
Annen finansinntekt		4 610	384
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	18 777 397	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2	6 206 432	88 006
Annen finanskostnad		<u>2 786 433</u>	<u>3 000 166</u>
Netto finansposter		<u>-3 680 516</u>	<u>33 301 813</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-5 219 872</u>	<u>30 247 144</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	<u>8 517 109</u>	<u>4 373 599</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>-13 736 981</u>	<u>25 873 545</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	9	-13 736 981	25 873 545



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 086 768	47 521 059
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	81 129 671	54 291 587
Lån til foretak i samme konsern	10	37 912 562	115 199 178
Investeringer i tilknyttet selskap	6	155 374 058	86 174 008
Investeringer i aksjer og andeler	7	31 223 811	33 285 500
Andre fordringer	10	19 700 000	10 550 000
Sum finansielle anleggsmidler		<u>325 340 102</u>	<u>299 500 273</u>
Sum anleggsmidler		<u>372 426 870</u>	<u>347 021 332</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 050 432	2 462 481
Andre kortsiktige fordringer		134 420	9 751 300
Sum fordringer		<u>2 184 852</u>	<u>12 213 781</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	<u>401 833</u>	<u>426 633</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 586 685</u>	<u>12 640 414</u>
Sum eiendeler		<u>375 013 555</u>	<u>359 661 745</u>




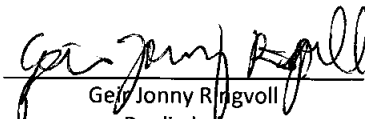
## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	9, 12	30 000 000	30 000 000
Overkurs	9	22 287 483	22 287 483
Sum innskutt egenkapital		<u>52 287 483</u>	<u>52 287 483</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	9	125 710 398	167 476 668
Sum egenkapital		<u>177 997 881</u>	<u>219 764 151</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	745 669	134 257
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	29 500 000	60 500 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		639 851	875 933
Skyldige offentlige avgifter		899 873	1 531 602
Gjeld til selskap i samme konsern	10	164 061 086	74 930 119
Annen kortsiktig gjeld		1 169 194	1 925 683
Sum kortsiktig gjeld		<u>166 770 004</u>	<u>79 263 337</u>
Sum gjeld		<u>197 015 673</u>	<u>139 897 594</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>375 013 555</u>	<u>359 661 745</u>

31. desember 2023  
Grimstad, 24. april 2024

  
Asbjørn Udjus  
Styreleder

  
Geir Jonny Ringvoll  
Daglig leder



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Kontantstrømoppstilling

	Note	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		-5 219 872	30 247 144
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-10 194 655	-34 118 895
Nedskrivning av anleggsaksjer		6 206 432	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	70 090
Ordinære avskrivninger		434 290	500 996
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		175 967	346 795
Endring i andre tidsavgrensningsposter		6 515 049	-11 204 961
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-2 082 789</u>	<u>-14 158 831</u>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler i andre foretak		0	15 605 373
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-124 209 594	-39 073 420
Utbetaling ved utlån til andre selskap		-10 298 683	-31 858 502
Innbetalinger på utlån til andre selskap		91 655 455	19 430 878
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-42 852 822</u>	<u>-35 895 671</u>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-31 000 000	-32 084 479
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		19 260 731	-40 092 316
Inn-/utbetalinger vedr konsernkontoordning		56 650 080	121 936 410
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>44 910 811</u>	<u>49 759 615</u>
Netto endring i likvider i året		-24 800	-294 887
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		426 633	721 520
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>401 833</u>	<u>426 633</u>



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsern*

Selskapet utarbeider ikke eget konsernregnskap, men inngår i konsernet til J. B. Ugland Eiendom AS. Det ultimate morselskap er J.B. Ugland AS. Konsernregnskap er tilgjengelig på selskapets kontor i Jon Lilletuns Vei 5 i Grimstad.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger blir inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet og tilknyttet selskap. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Salgsinntekter*

Inntektsføring ved utleie skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen, og leieinntekter når de er opptjent. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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 etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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.

##### *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.



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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 reverseres 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.

#### Note 2 - Transaksjoner med nærstående

<i>Kjøp og salg av varer og tjenester</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Salg av tjenester til datterselskap/TS	6 240 437	6 947 822
Salg av tjenester til øvrige konsernselskap	651 240	670 323
Kjøp av tjenester fra søsters./øvrige konsernselskap inkl enterprise	-1 065 262	-1 147 075
Kjøp av tjenester fra morselskap inkl fordelte kostnader	-2 070 189	-1 504 281
<i>Finansposter (netto renter)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renter på konsernbankkonto	-4 886 916	2 182 700

Ytelse til ledende personer og mellomregning fremgår av øvrige noter.

#### Note 3 - Salgsinntekter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Eiendomsutvikling	6 788 315	6 210 468
<i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	9 980 525	9 045 946

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	5 732 150	5 545 219
Arbeidsgiveravgift	1 072 431	926 287
Pensjonskostnader	776 110	756 807
Andre ytelser	-15 179	291 113
Sum	<u>7 565 511</u>	<u>7 519 427</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

#### Ytelser til ledende personer

	Daglig leder
Lønn	1 408 084
Pensjonsutgifter	196 124
Annen godtgjørelse	20 919



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Selskapet har etablert pliktig tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Kostnaden er inkludert i andre driftskostnader.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	107 887	83 052
Andre tjenester	0	18 658
Sum	<u>107 887</u>	<u>101 710</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Parkeringshus	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	43 337 451	5 865 363	49 202 814
Anskaffelseskost 31.12.	43 337 451	5 865 363	49 202 814
Akk.avskrivning 31.12.	-2 116 045	0	-2 116 045
Balanseført pr. 31.12.	41 221 406	5 865 363	47 086 768
Årets avskrivninger	434 290	0	434 290
Økonomisk levetid	100 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Gimleveien Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Lillesand	50 %	50 %
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	80 %	80 %
Barbu Brygge Holding AS	Grimstad	51 %	51 %
Fyrstikk Holding AS	Grimstad	60 %	60 %
Slemdal Utvikling AS	Oslo	30 %	30 %
Fevikpynten AS	Grimstad	100 %	100 %
Tangen Alle AS	Grimstad	100 %	100 %
His Brygge AS	Grimstad	100 %	100 %
Kilsund Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Kvartal 14 AS	Kristiansand	33 %	33 %
Jon Lilletuns vei 7 AS	Grimstad	100 %	100 %
Drammen Boligutvikling AS	Grimstad	50 %	50 %
His Solåsen AS	Grimstad	50 %	50 %
Kokkeplassen Eiendom AS	Grimstad	100 %	100 %
Gróa Eiendom AS	Grimstad	33 %	33 %
Campus Hotel AS	Grimstad	32 %	32 %

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

Selskaps navn	Aksje-	Antall	Balanseført	Egenkapital	Resultat
	kapital	aksjer	verdi		
Gimleveien Eiendom AS	102 000	102	318 586	277 602	-20 160
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	10 000 000	5 000	28 564 918	79 356 762	5 431 169
JBU Kanalbyen AS	15 000 000	24 000	22 085 040	40 676 925	-72 497
Barbu Brygge Holding AS	8 500 000	4 335	4 335 000	14 349 031	861 160
Fyrstikk Holding AS	30 045	12 018	27 026	6 260 087	-4 136 839
Slemdal Utvikling AS	18 000 000	30 000	11 400 000	15 653 111	-5 656 527
Fevikpynten AS	30 000	30	146 018	146 018	-27 545
Tangen Alle AS	60 000	30 000	30 989 198	28 913 640	-461 673
His Brygge AS	30 000	100	85 096	85 096	13 311 081
Kilsund Eiendom AS	294 720	294 720	207 979	207 979	-957 399
Kvartal 14 AS	600 000	33 333	61 314 155	176 602 696	-171 237
Jon Lilletuns vei 7 AS	100 000	100	2 122 459	2 116 890	1 515 706
Drammen Boligutvikling AS	930 000	1 500	18 000 000	33 941 934	-1 249 867
His Solåsen AS	30 000	15 000	2 144 935	7 458 251	299 755
Kokkeplassen Eiendom AS	600 000	100	20 813 270	1 554 741	48 189
Gróa Eiendom AS	1 500 000	100 000	32 500 000	97 193 802	-300 628
Campus Hotel AS	1 500 000	483 350	1 450 050	4 495 655	1 225
Sum			<u>236 503 730</u>		

Egenkapital og resultat til samtlige selskaper over er medtatt med 100% av selskapsregnskapenes tall.

Bokført inntekt på DS og TS i 2023 på kr 22 765 620 hvorav kr 4 372 984 gjelder inntektsført konsernbidrag på fra Jon Lilletuns Vei 7 AS og kr 18 392 636 fra His Brygge AS. Det er foretatt nedskrivninger på kr 12 519 434 knyttet til investeringene Kilsund Eiendom AS og Fevikpynten Eiendom AS i 2023.

#### Note 7 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Frøytunet Utvikling AS	16,50%	16 556 868	13 834 368
Malling & Co vekst AS	3,26%	18 872 750	15 337 287
Andre opsjoner		2 052 156	2 052 156
Sum		<u>37 481 774</u>	<u>31 223 811</u>

Det er foretatt nedskrivninger på kr 6 257 963 knyttet til investeringene Frøytunet Utvikling AS og Malling & Co vekst AS i 2023.



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2023	2022
Endring utsatt skatt	611 411	706 753
Skatteeffekt av konsernbidrag	7 905 697	3 666 846
Årets totale skattekostnad	<u>8 517 109</u>	<u>4 373 599</u>
Beregning av årets skattegrunnlag:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-5 219 872	30 247 144
Permanente forskjeller	850	11 850
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	18 777 397	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	0	321 000
Tilbakeført inntektsført utbytte	0	-10 700 000
Resultatført konsernbidrag	-22 765 620	-23 418 895
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-2 779 143</u>	<u>-3 212 515</u>
Alminnelig inntekt	-11 986 388	-6 751 416
Anvendt fremførbart underskudd	-1	0
Mottatt konsernbidrag	47 921 372	23 418 895
Ytet konsernbidrag	<u>-35 934 986</u>	<u>-16 667 480</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>-1</u>
Oversikt over midlertidige forskjeller	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	9 655 752	8 443 197
Utestående fordringer	0	-1
Gevinst- og tapskonto	<u>-6 266 348</u>	<u>-7 832 935</u>
Sum	<u>3 389 404</u>	<u>610 261</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>0</u>	<u>-1</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>3 389 404</u>	<u>610 260</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	745 669	134 257

#### Note 9 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000 000	22 287 483	167 476 668	219 764 151
Årsresultat	0	0	-13 736 981	-13 736 981
Avgitt konsernbidrag	0	0	-28 029 289	-28 029 289
Egenkapital 31.12.	<u>30 000 000</u>	<u>22 287 483</u>	<u>125 710 398</u>	<u>177 997 881</u>



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

### Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Lån til foretak i samme konsern</i>	2023	2022
Kilsund Eiendom AS	7 349 862	25 222 005
His Brygge AS	24 615 775	11 263 827
Tangen Alle AS	0	66 506 946
Jon Lilletuns vei 7 AS	5 946 925	11 696 400
Barbu Brygge Holding AS	0	510 000
	<u>37 912 562</u>	<u>115 199 178</u>

Langsiktig lån pr 31.12. er å betrakte som langsiktig og ansvarlig.

<i>Lån til tilknyttet selskap</i>		
Drammen Boligutvikling AS	1 750 000	0
Slemdal Utvikling AS	450 000	450 000
Agderbyen eiendomsutvikling AS (utbytte)	0	1 100 000
His Solåsen AS	17 500 000	9 000 000
	<u>19 700 000</u>	<u>10 550 000</u>

<i>Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern</i>		
J.B. Ugland Eiendom (konsernkontoordning i bank)	114 822 835	58 172 755
J.B. Ugland Eiendom AS	35 934 986	16 674 255
Kilsund Eiendom AS	0	83 109
Kokkeplassen Eiendom AS	3 520 156	0
Fevikpynten Eiendom AS	83 109	0
Tangen Alle AS	9 700 000	0
	<u>164 061 086</u>	<u>74 930 119</u>

#### Note 11 - Bankinnskudd

	2023
Bundne skattetrekkmidler utgjør	264 439

#### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	3 000 000	10	30 000 000

Alle aksjene har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
J.B. Ugland Eiendom AS	3 000 000	100 %	100 %



## J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 13 - Pant og garantier

<i>Garantiansvar</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Slemdal Utvikling AS	8 887 255	7 500 000
Kilsund Eiendom AS	7 265 000	7 265 000
Daland Eiendom (K14) garanti	0	13 250 000
Fevikpynten Eiendom AS, garantiansvar	5 848 500	6 177 500
Jon Lilletuns vei 7 AS	103 000 000	0
His Solåsen AS	11 500 000	0
Sum garantiansvar	<u>136 500 755</u>	<u>34 192 500</u>

<i>Pantsikret gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Niborlån	29 500 000	60 500 000

Selskapet har forpliktet seg til å stille leiegaranti for Kvartal 14 AS ved ferdigstillelse av byggeprosjektet, med mindre bygget er tilstrekkelig utleid.

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sikkerhet i fast eiendom	41 221 406	41 655 697
Sikkerhet i aksjer (Tangen Alle AS og His Brygge AS)	0	8 033 606
Sum	<u>41 221 406</u>	<u>49 689 303</u>