



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 428 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS
Forretningsadresse: Havnegaten 7
3080 HOLMESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 407	3 747 776
Sum inntekter	1	3 978 407	3 747 776
Kostnader			
Administrasjonskostnader	4	4 388 973	3 747 776
Sum kostnader	3	4 388 973	3 747 776
Driftsresultat		-410 566	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			63 000 000
Annen renteinntekt		4 898 331	6 518 261
Annen finansinntekt		18 061 307	9 889
Sum finansinntekter		22 959 639	69 528 151
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 540 694	4 409 069
Annen rentekostnad		1 357 637	2 109 192
Sum finanskostnader		4 898 331	6 518 261
Netto finans		18 061 308	63 009 890
Ordinært resultat før skattekostnad		17 650 742	63 009 890
Skattekostnad på ordinært resultat		-90 324	2 159
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 741 066	63 007 731
Årsresultat		17 741 066	63 007 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 741 066	63 007 731
Totalresultat		17 741 066	63 007 731
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			8 657 669
Avsatt til annen egenkapital		17 741 066	54 350 062



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		17 741 066	63 007 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		77 025	
Sum immaterielle eiendeler		77 025	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	1, 2	79 830 857	61 634 594
Lån til foretak i samme konsern	2	91 336 713	104 983 590
Investeringer i aksjer og andeler			2 347 654
Sum finansielle anleggsmidler		171 167 570	168 965 838
Sum anleggsmidler		171 244 595	168 965 838
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		804 096	83 594
Konsernfordringer		10 549 136	73 549 136
Sum fordringer		11 353 232	73 632 730
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		5 454 751	4 258 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 454 751	4 258 708
Sum omløpsmidler		16 807 984	77 891 438
SUM EIENDELER		188 052 578	246 857 276
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 000 000	5 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Beholdning av egne aksjer		-15 000 000	
Overkurs		11 901 593	11 901 593
Sum innskutt egenkapital		1 901 593	16 901 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		72 091 128	54 350 062
Sum opptjent egenkapital		72 091 128	54 350 062
Sum egenkapital		73 992 721	71 251 655
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			13 299
Sum avsetninger for forpliktelser			13 299
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån			51 965 921
Øvrig langsiktig gjeld	2	87 893 265	119 270 594
Sum annen langsiktig gjeld		87 893 265	171 236 515
Sum langsiktig gjeld		87 893 265	171 249 814
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 038	59 288
Kortsiktig konserngjeld		26 103 555	4 296 519
Annen kortsiktig gjeld	2		
Sum kortsiktig gjeld		26 166 592	4 355 807
Sum gjeld		114 059 858	175 605 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		188 052 578	246 857 276



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		21 273 594	23 090 913
Salgsinntekt leiligheter		139 488 454	87 183 817
Andre driftsinntekter		631 725	1 292 271
Sum inntekter		161 393 773	111 567 002
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		129 005 577	68 178 180
Eiers andel felleskostnader		2 616 999	1 006 540
Lønnskostnad	2	6 971 493	7 417 572
Avskrivning av driftsmidler		20 993 362	7 033 418
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 374 990	3 093 906
Administrasjonskostnader		8 818 514	6 463 755
Sum kostnader		172 780 935	93 193 372
Driftsresultat		-11 387 161	18 373 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		359 479	574 524
Annen finansinntekt		16 708 750	41 711
Sum finansinntekter		17 068 229	616 235
Annen rentekostnad		10 447 786	13 687 926
Sum finanskostnader		10 447 786	13 687 926
Netto finans		6 620 443	-13 071 691
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 766 718	5 301 939
Skattekostnad på ordinært resultat		-12 061 706	1 295 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 294 988	4 006 316
Årsresultat		7 294 988	4 006 316



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 294 988	4 006 316
Totalresultat		7 294 988	4 006 316
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-271 955
Avsatt til annen egenkapital		7 294 988	4 278 271
Sum overføringer og disponeringer		7 294 988	4 006 316



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		211 573 844	343 524 907
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		2 128 906	3 031 979
Sum varige driftsmidler		213 702 749	346 556 887
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		15 000	1 525 457
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	1 525 457
Sum anleggsmidler		213 717 749	348 082 343
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer			96 355 207
Fordringer			
Kundefordringer		249 752	329 620
Andre fordringer		520 342	183 475 392
Sum fordringer		770 093	183 805 012
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		7 288 287	4 947 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 288 287	4 947 546
Sum omløpsmidler		8 058 380	285 107 766
SUM EIENDELER		221 776 130	633 190 109

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		5 000 000	5 000 000
Beholdning av egne aksjer		-15 000 000	
Overkurs		11 901 593	11 901 593
Sum innskutt egenkapital		1 901 593	16 901 593
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 471 971	14 176 983
Sum opptjent egenkapital		21 471 971	14 176 983
Sum egenkapital		23 373 564	31 078 576
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		3 456 823	17 573 733
Sum avsetninger for forpliktelser		3 456 823	17 573 733
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 000 000	255 086 001
Øvrig langsiktig gjeld			51 965 921
Sum annen langsiktig gjeld		185 000 000	307 051 922
Sum langsiktig gjeld		188 456 823	324 625 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			237 620 513
Leverandørgjeld		3 554 783	15 643 392
Skyldig offentlige avgifter		292 578	664 720
Annen kortsiktig gjeld		6 098 382	23 557 253
Sum kortsiktig gjeld		9 945 743	277 485 878
Sum gjeld		198 402 566	602 111 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		221 776 130	633 190 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 900414

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 428 412
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS
Forretningsadresse: Dr Graaruds plass 6
3080 HOLMESTRAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
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: Espen Klevmark
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 30.08.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 978 407	3 747 776
Sum inntekter	1	3 978 407	3 747 776
Kostnader			
Administrasjonskostnader	4	4 388 973	3 747 776
Sum kostnader	3	4 388 973	3 747 776
Driftsresultat		-410 566	
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			63 000 000
Annen renteinntekt		4 898 331	6 518 261
Annen finansinntekt		18 061 307	9 889
Sum finansinntekter		22 959 639	69 528 151
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 540 694	4 409 069
Annen rentekostnad		1 357 637	2 109 192
Sum finanskostnader		4 898 331	6 518 261
Netto finans		18 061 308	63 009 890
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-90 324	2 159
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 741 066	63 007 731
Årsresultat		17 741 066	63 007 731
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 741 066	63 007 731
Totalresultat		17 741 066	63 007 731
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			8 657 669
Avsatt til annen egenkapital		17 741 066	54 350 062
Sum overføringer og disponeringer		17 741 066	63 007 731



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 77 025
Sum immaterielle eiendeler 77 025

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 1, 2 79 830 857 61 634 594
Lån til foretak i samme
konsern 2 91 336 713 104 983 590
Investeringer i aksjer og
andeler 2 347 654
Sum finansielle
anleggsmidler 171 167 570 168 965 838

Sum anleggsmidler 171 244 595 168 965 838

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre kortsiktige
fordringer 804 096 83 594
Konsernfordringer 10 549 136 73 549 136
Sum fordringer 11 353 232 73 632 730

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.
l. 5 454 751 4 258 708
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 5 454 751 4 258 708

Sum omløpsmidler 16 807 984 77 891 438

SUM EIENDELER 188 052 578 246 857 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5 000 000 5 000 000
Beholdning av egne aksjer -15 000 000
Overkurs 11 901 593 11 901 593
Sum innskutt egenkapital 1 901 593 16 901 593

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	72 091 128	54 350 062
Sum opptjent egenkapital	72 091 128	54 350 062
Sum egenkapital	73 992 721	71 251 655
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt		13 299
Sum avsetninger for forpliktelser		13 299
Annen langsiktig gjeld		
Konvertible lån		51 965 921
Øvrig langsiktig gjeld 2	87 893 265	119 270 594
Sum annen langsiktig gjeld	87 893 265	171 236 515
Sum langsiktig gjeld	87 893 265	171 249 814
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	63 038	59 288
Kortsiktig konserngjeld	26 103 555	4 296 519
Annen kortsiktig gjeld 2		
Sum kortsiktig gjeld	26 166 592	4 355 807
Sum gjeld	114 059 858	175 605 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	188 052 578	246 857 276



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		21 273 594	23 090 913
Salgsinntekt leiligheter		139 488 454	87 183 817
Andre driftsinntekter		631 725	1 292 271
Sum inntekter		161 393 773	111 567 002
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		129 005 577	68 178 180
Eiers andel felleskostnader		2 616 999	1 006 540
Lønnskostnad	2	6 971 493	7 417 572
Avskrivning av driftsmidler		20 993 362	7 033 418
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 374 990	3 093 906
Administrasjonskostnader		8 818 514	6 463 755
Sum kostnader		172 780 935	93 193 372
Driftsresultat		-11 387 161	18 373 630
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			
Annen renteinntekt		359 479	574 524
Annen finansinntekt		16 708 750	41 711
Sum finansinntekter		17 068 229	616 235
Annen rentekostnad		10 447 786	13 687 926
Sum finanskostnader		10 447 786	13 687 926
Netto finans		6 620 443	-13 071 691
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		-12 061 706	1 295 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 294 988	4 006 316
Årsresultat		7 294 988	4 006 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 294 988	4 006 316
Totalresultat		7 294 988	4 006 316



Overføringer og disponeringer		
Udekket tap		-271 955
Avsatt til annen egenkapital	7 294 988	4 278 271
Sum overføringer og disponeringer	7 294 988	4 006 316



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	211 573 844	343 524 907
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2 128 906	3 031 979
Sum varige driftsmidler	213 702 749	346 556 887

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	15 000	1 525 457
Sum finansielle anleggsmidler	15 000	1 525 457

Sum anleggsmidler	213 717 749	348 082 343
--------------------------	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		96 355 207
------------------	--	-------------------

Fordringer

Kundefordringer	249 752	329 620
Andre fordringer	520 342	183 475 392
Sum fordringer	770 093	183 805 012

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7 288 287	4 947 546
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	7 288 287	4 947 546

Sum omløpsmidler	8 058 380	285 107 766
-------------------------	------------------	--------------------

SUM EIENDELER	221 776 130	633 190 109
----------------------	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5 000 000	5 000 000
Beholdning av egne aksjer	-15 000 000	
Overkurs	11 901 593	11 901 593
Sum innskutt egenkapital	1 901 593	16 901 593



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	21 471 971	14 176 983
Sum opptjent egenkapital	21 471 971	14 176 983
Sum egenkapital	23 373 564	31 078 576
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Utsatt skatt	3 456 823	17 573 733
Sum avsetninger for forpliktelser	3 456 823	17 573 733
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 000 000	255 086 001
Øvrig langsiktig gjeld		51 965 921
Sum annen langsiktig gjeld	185 000 000	307 051 922
Sum langsiktig gjeld	188 456 823	324 625 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		237 620 513
Leverandørgjeld	3 554 783	15 643 392
Skyldig offentlige avgifter	292 578	664 720
Annen kortsiktig gjeld	6 098 382	23 557 253
Sum kortsiktig gjeld	9 945 743	277 485 878
Sum gjeld	198 402 566	602 111 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	221 776 130	633 190 109



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

7

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



Organisasjonsnr: 997 428 412
JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



BDO AS
Dr. Graarudsplass 6
3080 Holmestrand

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 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 og konsernet 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.

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 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 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 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

Eli-Ann Murberg Casso
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GMCN6-SDOPO-VEVNG6-MMZ7W6-1718T-NE7PD



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."

Eli-Ann Murberg Casso

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1266147

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-08-15 21:35:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GMCN6-SDOPO-VEVNG6-MMZ7W6-1718T-NE7PD

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>



ÅRSREGNSKAP 2021

JARLSBERG EIENDOMSSELSKAB

HOLDING AS

Selskapsregnskap og konsernregnskap

Org.nr. 997 428 412

Brønnøysundregistrene



Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

Årsberetning 2021

Virksomhetens art og hvor den drives

Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS har sitt forretningskontor i Holmestrand. Selskapets formål er: "Selskapets virksomhet er investering i aksjer, andeler og fast eiendom, samt deltagelse i andre virksomheter".

Fortsatt drift og fremtidsutsikter

Årsregnskapet for 2021 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift av selskapet. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Videre vurderer styret fremtidsutsiktene som gode.

Utvikling, resultat og stilling

Samlede driftsinntekter for selskapet utgjorde i 2021 kr 3.978.407 (2020: kr 3.747.776) og for konsernet kr 161.393.773 (2020: kr 111.574.805). Utover ordinær utleie, så har konsernet også i 2021 fortsatt arbeidet med å utvikle eiendommer innenfor både næringslokaler og leiligheter. Salg av leiligheter utgjorde også i 2021 en vesentlig del av inntektene. Nevnte utgjorde henholdsvis kr 108.288.423 i 2021 mot kr 87.095.755 i 2020.

Selskapet hadde et positivt årsresultat på kr 17.650.742 og for konsernet et positivt årsresultat på kr 7.294.988. Styret foreslår enstemmig at kr 17.650.742 for selskapet avsettes til annen egenkapital.

Bokført egenkapital i selskapet er kr 73.992.721 og for konsernet kr 23.737.564. Styret er av den oppfatning at det er merverdier i selskapet og konsernet utover bokførte verdier. Dette spesielt i sammenheng med eiendommer som har utviklingspotensial.

Selskapet og konsernet er ikke utsatt for risiko utover det som er normalt for eiendomsselskaper. Nevnte gjelder generell markedsutvikling for eiendom, kreditt- og renterisiko, samt risiko i forbindelse med utvikling av eiendom og oppføring av bygg. Selskapet og konsernet er gjennom nevnte eksponert for likviditetsrisiko, som overvåkes og håndteres fortløpende.

Store deler av 2020 var preget av koronaviruspandemien, og som også preget 2021 – men i noe mindre grad. Korona-situasjonen har påvirket leiemarkedet for næringslokaler negativt, men i mindre grad enn 2020. Konsekvensene for selskapet har vært moderat og mindre enn fryktet. Når det gjelder leiligheter, har leiemarkedet for dette i liten grad vært påvirket.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Selskapet driver ikke forskning og utviklingsarbeid (FoU).

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet med tilhørende noter et rettviseende bilde av resultatet for 2021 og stillingen per 31.12.2021. Endringer oppstått etter avgitt regnskap er beskrevet i punkt over.

Arbeidsmiljø

Selskapet hadde ved årets slutt ingen ansatte. I konsernet var det ved årets slutt 6 ansatte, hvorav 1 kvinne og 5 menn. Styret og ledelsen består av fem personer som alle er menn. Styret har ut i fra selskapets størrelse og antall ansatte ikke funnet det nødvendig med spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Ytre miljø

Selskapet forurenser ikke det ytre miljø. Datterselskapene forurenser ikke det ytre miljø utover det som er normalt ved utleie av bygninger / eiendom. Ved bygging / riving foregår dette i overensstemmelse med gjeldende regler for avfallsbehandling.

**Resultatregnskap - mor/konsern**

JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Morselskap		Driftsinntekter og driftskostnader	Note	Konsern	
2021	2020			2021	2020
0	0	Leieinntekter	21 273 594	23 090 913	
0	0	Salgsinntekter	139 488 454	87 183 817	
3 978 407	3 747 776	Andre driftsinntekter	631 725	1 292 271	
3 978 407	3 747 776	Sum driftsinntekter	161 393 773	111 567 002	
0	0	Eiers andel felleskostnader	2 616 999	1 006 540	
0	0	Varekostnad	129 005 577	68 178 180	
0	0	Lønnskostnader	6 971 493	7 417 572	
0	0	Avskrivning på driftsmidler	20 993 362	7 033 418	
0	0	Drift og vedlikehold av eiendommer	4 374 990	3 093 906	
4 388 973	3 747 776	Administrasjonskostnader	8 818 514	6 463 755	
4 388 973	3 747 776	Sum driftskostnader	172 780 935	93 193 372	
-410 566	0	Driftsresultat	-11 387 161	18 373 630	
0	63 000 000	Finansinntekter og finanskostnader			
0	9 889	Inntekt på investering i datterselskap	0	0	
4 889 397	6 508 181	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	0	0	
8 934	10 080	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0	
18 061 307	0	Annen renteinntekt	61 088	37 863	
1 350 592	2 094 100	Annen finansinntekt	17 007 141	578 372	
3 547 551	4 420 456	Rentekostnad til aksjonær	1 350 592	2 094 100	
188	3 705	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	0	
18 061 308	63 009 890	Annen rentekostnad	9 097 194	11 593 826	
		Resultat av finansposter	6 620 443	-13 071 691	
17 650 742	63 009 890	Ordinært resultat før skattekostnad	-4 766 718	5 301 939	
-90 324	2 159	Skattekostnad på ordinært resultat	-12 061 706	1 295 623	
17 741 066	63 007 731	Ordinært resultat	7 294 988	4 006 316	
17 741 066	63 007 731	Årsresultat	7 294 988	4 006 316	
17 741 066	63 007 731	Overføringer			
17 741 066	63 007 731	Avsatt til annen egenkapital	7 294 988	4 006 316	
		Sum disponert	7 294 988	4 006 316	

Penneo Dokumentnøkkel: 0E7PM-XD7H2-GWMMZT-OKLZW-EBANG-ASFF8

**Balanse - mor/konsern**

JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Eiendeler	Note	2021	2020
		Anleggsmidler			
77 025	0	Utsatt skattefordel		0	0
<u>77 025</u>	<u>0</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>0</u>
		Varige driftsmidler			
0	0	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	211 573 844	343 524 907
0	0	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	2 128 906	3 031 979
<u>0</u>	<u>0</u>	Sum varige driftsmidler		<u>213 702 749</u>	<u>346 556 887</u>
		Finansielle anleggsmidler			
79 830 857	61 634 594	Investeringer i datterselskap	4	0	0
0	210 054	Andeler i selskap i samme konsern		0	0
91 336 713	104 983 590	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
0	2 137 600	Investeringer i tilknyttet selskap		0	1 511 957
0	0	Investeringer i aksjer og andeler		15 000	13 500
<u>171 167 570</u>	<u>168 965 838</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>15 000</u>	<u>1 525 457</u>
<u>171 244 595</u>	<u>168 965 838</u>	Sum anleggsmidler		<u>213 717 749</u>	<u>348 082 343</u>
		Omløpsmidler			
		Lager av varer og annen beholdning			
0	0	Prosjekter i arbeid		0	96 355 207
		Fordringer			
0	0	Kundefordringer	6	249 752	329 620
11 350 429	73 632 730	Andre fordringer	6	520 342	183 475 392
		Bankinnskudd, kontanter o.l.			
5 454 751	4 258 708	Bankinnskudd, kontanter o.l.	7, 12	7 288 287	4 947 546
<u>16 805 180</u>	<u>77 891 438</u>	Sum omløpsmidler		<u>8 058 380</u>	<u>285 107 766</u>
<u>188 049 775</u>	<u>246 857 276</u>	Sum eiendeler		<u>221 776 130</u>	<u>633 190 109</u>

Penneo Dokumentnøkkel: 0E7PM-XD7H2-GWMMZT-OKLZW-ESANG-ASPF8

**Balanse - mor/konsern**

JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Morselskap				Konsern	
2021	2020		Note	2021	2020
		Egenkapital og gjeld			
		Innskutt egenkapital			
5 000 000	5 000 000	Aksjekapital	8	5 000 000	5 000 000
-15 000 000	0	Egne aksjer		-15 000 000	0
11 901 593	11 901 593	Overkurs		11 901 593	11 901 593
1 901 593	16 901 593	Sum innskutt egenkapital		1 901 593	16 901 593
		Opptjent egenkapital			
72 091 128	54 350 062	Annen egenkapital		21 471 971	14 176 983
72 091 128	54 350 062	Sum opptjent egenkapital		21 471 971	14 176 983
73 992 721	71 251 655	Sum egenkapital	9	23 373 564	31 078 576
		Gjeld			
		Avsetning for forpliktelser			
0	13 299	Utsatt skatt	5	3 456 823	17 573 733
0	13 299	Sum avsetning for forpliktelser		3 456 823	17 573 733
		Annen langsiktig gjeld			
87 893 265	119 270 594	Gjeld til konsernselskap	10	0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	6	185 000 000	255 086 001
0	51 965 921	Ansvarlige lån	10	0	51 965 921
87 893 265	171 236 515	Sum annen langsiktig gjeld		185 000 000	307 051 922
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner		0	237 620 513
63 038	59 288	Leverandørgjeld		3 554 783	15 643 392
-2 804	0	Skyldig offentlige avgifter		292 578	664 720
20 000 000	24 933	Avgitt konsernbidrag		0	0
6 103 555	4 271 586	Annen kortsiktig gjeld		6 098 382	23 557 253
26 163 789	4 355 807	Sum kortsiktig gjeld		9 945 743	277 485 878
114 057 054	175 605 621	Sum gjeld		198 402 566	602 111 533
188 049 775	246 857 276	Sum egenkapital og gjeld		221 776 130	633 190 109

Holmestrand, 30.06.2022
Styret i JARLSBERG EIENDOMSELSKAB HOLDING AS

Espen Klevmark
styreleder

Terje Karlsen
styremedlem / daglig leder

Jan Idar Flått
styremedlem

Øistein Rohde Hjelmvedt
styremedlem



Kontantstrømoppstilling

MOR		KONSERN		
2021	2020	2021	2020	
Beløp i NOK				
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
17 650 742	63 009 890	Resultat før skattekostnad	-4 766 718	5 301 939
		0 Periodens betalte skatt	0	0
		0 Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	24 903 631	0
		0 Av- og nedskrivninger	20 993 362	7 033 418
		0 Endring i kundefordringer	79 868	151 963
3 750	-20 972	Endring i leverandørgjeld	-12 088 609	5 082 693
-18 061 307	-63 000 000	Investerings/finansposter	-16 633 920	0
		0 Tilbakeføring av resultatført konsernbidrag		0
64 083 943	3 023 236	Endring i andre tidsavgrensingsposter	285 729 365	-165 483 379
63 677 128	3 012 154	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	298 216 979	-147 913 366
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
		0 Investeringer i varige driftsmidler	-16 569 091	-5 920 474
		0 Salg av varige driftsmidler	73 150 000	0
	-8 422 819	Investering i selskap, fratrukket kontanter overdratt		-7 872 806
20 862 165	16 398	Endring i andre investeringer	7 215 288	0
20 862 165	-8 406 421	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	63 796 197	-13 793 280
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
		0 Innbetalinger av egenkapital		0
-31 377 329		0 Endring langsiktig gjeld	-70 086 001	13 126 628
		0 Endring kortsiktig gjeld	-237 620 513	149 794 934
-51 965 921	14 280	Endring gjeld aksjonærer	-51 965 921	14 280
		0 Endringer i aksjekapital		0
	9 197 055	Endring i konsernmellomværende		0
		0 Inn/utbetaling av konsernbidrag/utbytte		0
-83 343 250	9 211 335	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-359 672 435	162 935 842
1 196 043	3 817 068	Netto endring i kontanter	2 340 741	1 229 196
4 258 708	441 640	Beholdning av kontanter 01.01	4 947 546	3 718 350
5 454 751	4 258 708	Kontantbeholdning 31.12	7 288 287	4 947 546

Regnskap: Dokumentnummer: 027279A-XD0K0CJ-53V017E-0K0CZ0W-1830K0G030M08



Noter til konsernregnskap for Jørlsberg Eiendomselskab Holding AS 2021

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet inkluderer Jørlsberg Eiendomselskab Holding AS og selskaper som Jørlsberg Eiendomselskab Holding AS har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Transaksjoner og mellomværender mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsippene som morselskapet.

Kontantstrømoppstilling

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

Driftsinntekter

Inntekter fra utleie av fast eiendom resultatføres når levering har funnet sted, og det vesentligste av risiko og avkastning er overført. Prosjekter knyttet til utbygging og salg av leiligheter regnskapsføres etter løpende avregning.

Skatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Merverdier på eiendommene som oppsto i forbindelse med fusjon i 2006 er beregnet med 5 %. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet. Betalbar skatt og utsatt skatt blir 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. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunkt. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, fratrukket av- og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 på krav.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Vesentlige driftsmidler som består av betydelige komponenter med ulik levetid er dekomponert med ulik avskrivningstid for de ulike komponentene. Direkte vedlikehold av driftsmidlet kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet. 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 forventes å generere.

Datterselskap/ tilknyttet selskap

Datterselskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap.

Tilknyttet selskap vurderes etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

Regnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene. Dokumentnummer: 017279A-ND0K07-53V017E-0K07ZM-1800K05030M08



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2021

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	0	0	5 801 028	6 257 690
Arbeidsgiveravgift	0	0	838 545	854 829
Pensjonskostnader	0	0	63 951	98 860
Andre ytelser	0	0	267 968	206 194
Sum	0	0	6 971 493	7 417 572
Antall årsverk	0	0	10	10

Styremedlem og daglig leder mottar ikke lønn fra selskapet, men fakturerer det gjennom sine holdingselskaper. Selskapet har i 2021 betalt kr 3 083 658 for tjenester utført av styremedlemmer.

Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Morselskap:	Lovpålagt revisjon	Andre ytelser
	96 375	86 500
Konsern:	Lovpålagt revisjon	Andre ytelser
	310 795	231 313

Note 3 Varige driftsmidler

Konsern	Tomter, bygninger og leiligheter	Anlegg under utførelse	Driftsløse og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	365 761 275	40 155 636	7 244 030	413 160 941
Tilgang kjøpte driftsmidler	6 675 000	9 894 091		16 569 091
Tilgang oppkjøp selskaper				-
Overført fra anlegg under utførelse	50 049 727	- 50 049 727		0
Avgang solgte driftsmidler	159 531 091		222 880	159 753 971
Anskaffelseskost 31.12.	262 954 912	-	7 021 150	269 976 062
				-
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	34 615 978		4 892 244	39 508 222
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	16 765 090			16 765 090
Reverserte nedskrivninger 31.12.				-
Balanseført verdi pr. 31.12.	211 573 844	-	2 128 906	213 702 749
Årets avskrivninger	4 776 718		213 674	4 990 392
Årets nedskrivning	16 002 970			16 002 970

Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	0-100 år
* Maskiner og inventar	3-10 år
* Tomter og leiligheter	Ingen
* Anlegg under utførelse	Ingen



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2021

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

	Ervervet	Kontor	Eierandel	St.andel
Holmestrand Utvikling AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Nordeagården AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Våleveien Næringspark AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Uni-Kvartalet AS	5.10.11	Holmestrand	100 %	100 %
Dr. Graarudsplass 1-3 Næring AS *	23.8.10	Holmestrand	100 %	100 %
Apotekergården Holmestrand AS **	21.1.00	Holmestrand	100 %	100 %
Langgaten 24 AS	3.1.20	Holmestrand	100 %	100 %

* Eid av Holmestrand Utvikling AS

** Eid 99% av Holmestrand Utvikling AS og 1% av Jarlsberg EiendomSelskab Holding AS

Sparebankgården Holmestrand AS er solgt i 2021. Resultat frem til salgsdato er innregnet i konsernregnskapet.

Investering etter kostmetoden (Selskapsregnskapet)

Selskaps navn	Aksje-kapital	Balansført verdi	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Egenkapital 31.12
Holmestrand Utvikling AS	2 000 000	26 587 021	12 770 654	-25 101 278	12 076 352
Nordeagården AS	400 000	1 510 343	3 420 950	-1 121 611	2 299 339
Våleveien Næringspark AS	200 000	839 079	1 841 906	769 353	1 899 627
Uni- Kvartalet AS	400 000	42 261 541	49 337 474	-37 952 620	7 689 509
Apotekergården Holmestrand AS	300 000	210 054		467 324	13 880 972
Langgaten 24 AS	100 000	8 422 819	558 084	-74 460	483 624
Sum	3 400 000	79 830 857	67 929 068	-63 013 292	38 329 423

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt		5 485		-
Endring i utsatt skatt	-90 324	-3 326	-12 061 706	1 295 623
Sum skattekostnad	-90 324	2 159	-12 061 706	1 295 623

Beregning av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnad	17 650 742	63 009 890	-4 766 718	5 301 939
Permanente forskjeller *)	-18 061 307	-63 000 070	-72 609 513	816 498
Endring i midlertidige forskjeller	12 091	15 114	100 295 995	-29 957 477
Anvendelse av fremførbart underskudd			-29 573 038	-
Avgitt konsernbidrag		-24 933	6 282 290	662 892
Mottatt konsernbidrag			-6 282 290	-662 892
Årets skattegrunnlag	-398 474	-	-6 653 274	-23 839 040

Betalbar skatt i balansen:

Betalbar skatt på årets resultat		5 485	1 382 104	145 836
Betalbar skatt på mottatt/avgitt konsernbidrag		-5 485	-1 382 104	-145 836
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	-	-

Perneo Dokumenttrekker: 0E7PM-XD7H2-GVMZT-OKLZIV-EBANG-ASPF8



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskap Holding AS 2021

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Varige driftsmidler			44 580 572	103 054 690
Prosjekter i arbeid				-110 780 289
Herav merverdier på eiendommen			36 429 787	59 601 075
Varige driftsmidler eks merverdier			8 150 785	-67 326 674

Fordringer			-72 000	173 606 898
Gevinst og tapskonto	48 361	60 452	-5 721 927	-1 944 066
Akkumulert fremførbart underskudd	-398 474	-	-12 465 131	-38 913 565
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt			17 541 600	912 309
Sum	-350 113	60 452	7 433 327	66 334 902

Utsatt skatt 5% av merverdiene av eiendom			1 821 489	2 980 054
Utsatt skatt 22% av resterende forskjeller	-77 025	13 299	1 635 334	14 593 678
Sum utsatt skatt	-77 025	13 299	3 456 823	17 573 732

Bakgrunn for beregning av utsatt skatt:

Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med tidligere års oppkjøp og fusjoner er innregnet med en neddiskontert skattesats på 5 %. Neddiskonteringen er begrunnet med at merverdiene er henført til eiendommer med meget lav avskrivningsssats.

Beløpssmessig utgjør utsatt skatt-elementet av merverdier kr 1 821 489 basert på en utsatt skatt på 5%. Ved å benytte gjeldende skattesats på 22% ville beløpet utgjort kr 8 014 553.

Note 6 Fordringer og gjeld

Kundefordringer og andre fordringer:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Kundefordringer	0	0	249 752	329 620
Andre kortsiktige fordringer	11 350 429	73 632 730	520 342	183 475 392

* Ingen av de kortsiktige fordringene har forfall mer enn ett år frem i tid.

Gjeld:	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Gjeld med forfall senere enn 5 år	0	0	0	0
Gjeld sikret ved pant	0	0	185 000 000	492 706 514

Pantsatte eiendeler:

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	0	0	211 573 844	343 524 907
Driftsløsøre, inventar o.a.	0	0	2 128 906	3 031 979
Prosjekter i arbeid	0	0	0	96 355 207
Sum	0	0	213 702 750	442 912 093

Konsernet har en renteswap knyttet til fastrenteavtale på langsiktig gjeld til DNB pålydende 50 mnok. Det er i 2021 kostnadsført et beløp på kr 2 301 332 på renteswappen.

Det er stillet bankgaranti for solgte leiligheter i DNB. Garantien utgjør 5 % av kjøpesummen og gjelder frem til 5 år etter overdragelse av leilighetene. Alle leilighetene er overdratt i 2021.



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS 2021

Note 7 Bankinnskudd

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Bundne skattetrekkmidler utgjør:			94 662	370 768

Note 8 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100 000	50	5 000 000
Sum	100 000	50	5 000 000

Oversikt over aksjonærene pr 31.12:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
AWK Eiendom AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Eventura Holding AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Enata Eiendom AS	22 500	22,5 %	22,5 %
JIF Holding AS	10 000	10,0 %	10,0 %
Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS	22 500	22,5 %	22,5 %
Sum	100 000	100,0 %	100,0 %

Note 9 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Egne aksjer	Overkurs- fond	Annen EK	Sum
Egenkapital 01.01	5 000 000		11 901 593	54 350 062	71 251 655
Årets resultat				17 741 066	17 741 066
Andre endringer		-15 000 000			-15 000 000
Egenkapital pr 31.12	5 000 000	-15 000 000	11 901 593	72 091 128	73 992 721

Konsern

Egenkapital 01.01	5 000 000		11 901 593	14 176 983	31 078 576
Årets resultat				7 294 988	7 294 988
Andre endringer		-15 000 000			-15 000 000
Egenkapital pr 31.12	5 000 000	-15 000 000	11 901 593	21 471 971	23 373 564



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomselskap Holding AS 2021

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttede selskap og aksjonærer

Morselskap

Langsiktige fordringer	2021	2020
Holmestrand Utvikling AS		
Sparebankgården Holmestrand AS		43 987 100
Nordeagården AS	38 377 792	38 124 516
Uni-Kvartalet AS	33 159 824	1 560 107
Våleveien Næringspark AS	7 423 379	8 714 763
Apotekergården Holmestrand AS	329 908	
Langgaten 24 AS	913 751	866 963
Dr. Graarudsplass Næring AS	11 132 059	11 730 141
Sum	91 336 713	104 983 590

Langsiktig gjeld

Holmestrand Utvikling AS	85 395 952	119 270 594
Apotekergården Holmestrand AS	2 497 313	
Sum	87 893 265	

Gjeld til aksjonærer

Ansvarlige lån- Langsiktig	2021	2020
AWK Finans AS		12 037 974
Påløpte renter på lånet		4 402 086
Nymoen Invest AS		12 037 975
Påløpte renter på lånet		4 402 087
Enata Eiendom AS		6 654 500
Påløpte renter på lånet		2 284 607
Eventura Holding AS		7 321 167
Påløpte renter på lånet		2 509 055
JIF Holding AS		260 000
Påløpte renter på lånet		56 470
Sum langsiktige lån aksjonærer	0	51 965 921

Gjeld til aksjonærer er gjort opp i 2021. Rentekostnad til aksjonærer i 2021 er til sammen kr 1 350 592.

I morselskapet er gjelden til Holmestrand Utvikling renteberegnet med kr 3 540 694, mens fordring på datterselskaper er renteberegnet med kr 4 889 397.

Morselskapet har i 2021 fakturert administrasjonsgebyr til datterselskaper med kr 3 978 407. Administrasjonsgebyret reflekterer virkelige kostnader i morselskapet.



Noter til konsernregnskap for Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS 2021

Note 11 Oppstilling resultatregnskap

Selskapets oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon. Jf. regnskapsloven § 7-8 er det krav om å foreta spesifisering av driftskostnadene etter art når oppstilling i resultatregnskapet er basert på funksjon:

Morselskap

Oppstilling etter art:	2021	2020
Vareforbruk		
Lønnskostnader		
Ordinære avskrivninger		
Andre driftskostnader	4 388 973	3 747 776
Sum driftskostnader	4 388 973	3 747 776

Konsern

Oppstilling etter art:	2021	2020
Vareforbruk	2 616 999	1 006 540
Lønnskostnader	6 971 493	7 417 572
Av- og nedskrivninger	20 993 362	7 033 418
Varekostnad leiligheter	73 066 855	68 178 180
Andre driftskostnader	13 193 504	9 557 661
Sum driftskostnader	116 842 213	93 193 372

Det er inngått avtale med selskapets bankforbindelse om styring av likviditet gjennom et konsernkontosystem. Ordningen går ut på at morselskapet i konsernet, Jarlsberg Eiendomsselskab Holding AS står som innehaver av en hovedkonto, mens andre selskaper i konsernet har hver sine underkonti tilknyttet hovedkontoen.

Saldoen på hovedkontoen inkluderer nettoen av samlet innestående og trekk på underkontiene. Mellomværende mellom selskapet som er innehaver av hovedkontoen og de andre konsernselskapene utgjør et låneforhold mellom selskapene og klassifiseres som kortsiktig fordring/gjeld til selskap i samme konsern.



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."

Terje Karlsen

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-3184455

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-08-10 12:20:47 UTC



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Daglig leder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-10 13:19:33 UTC



Øistein Rohde Hjelmtvedt

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5999-4-1295299

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-08-10 13:19:33 UTC



Espen Klevmark

Styreleder

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5998-4-1074621

IP: 87.56.xxx.xxx

2022-08-10 16:54:13 UTC



Jan Idar Flått

Styremedlem

På vegne av: Jarlsberg Eiendomselskab Holding AS/Hol...

Serienummer: 9578-5992-4-2485398

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-08-14 17:38:47 UTC



Penneo Dokumentnr: 0E7PM-XD7H2-GWMZT-OKLZW-ESANG-ASPF8

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>