



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 265 106
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 31
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad	1		4 348 000
Annen driftskostnad	2	668 247	309 025
Sum kostnader		668 247	4 657 025
Driftsresultat		-668 247	-4 657 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 415	835
Sum finansinntekter		2 415	835
Annen rentekostnad	3	4 341 055	2 071 263
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		4 341 055	2 171 263
Netto finans		-4 338 640	-2 170 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 006 887	-6 827 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 006 887	-6 827 453
Årsresultat		-5 006 887	-6 827 453
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 006 887	-6 827 453
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-5 006 887	-6 827 453
Sum overføringer og disponeringer		-5 006 887	-6 827 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	3	54 605 553	37 272 142
Sum varer		54 605 553	37 272 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		300 747	2 152 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 747	2 152 406
Sum omløpsmidler		54 906 299	39 424 548
SUM EIENDELER		54 906 299	39 424 548
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	5 926 770	5 926 770
Sum innskutt egenkapital		5 926 770	5 926 770
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	22 094 975	17 088 088
Sum opptjent egenkapital		-22 094 975	-17 088 088
Sum egenkapital		-16 168 205	-11 161 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	32 415 326	17 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 570 333	21 225 783
Sum annen langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
Sum langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 317 192	858 331
Annen kortsiktig gjeld	5,6	12 771 653	11 001 752
Sum kortsiktig gjeld		15 088 845	11 860 083
Sum gjeld		71 074 505	50 585 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 906 299	39 424 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 514448

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 265 106
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS
Forretningsadresse: Lilleakerveien 31
0283 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Rolf Karsten Smith
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023

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: 997 265 106
JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekostnad	1		4 348 000
Annen driftskostnad	2	668 247	309 025
Sum kostnader		668 247	4 657 025
Driftsresultat		-668 247	-4 657 025
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 415	835
Sum finansinntekter		2 415	835
Annen rentekostnad	3	4 341 055	2 071 263
Annen finanskostnad			100 000
Sum finanskostnader		4 341 055	2 171 263
Netto finans		-4 338 640	-2 170 428
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 006 887	-6 827 453
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 006 887	-6 827 453
Årsresultat		-5 006 887	-6 827 453
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 006 887	-6 827 453
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	4	-5 006 887	-6 827 453
Sum overføringer og disponeringer		-5 006 887	-6 827 453



Organisasjonsnr: 997 265 106
JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Eiendomsprosjekter under utvikling	3	54 605 553	37 272 142
Sum varer		54 605 553	37 272 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		300 747	2 152 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		300 747	2 152 406
Sum omløpsmidler		54 906 299	39 424 548
SUM EIENDELER		54 906 299	39 424 548
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	5 926 770	5 926 770
Sum innskutt egenkapital		5 926 770	5 926 770
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	22 094 975	17 088 088
Sum opptjent egenkapital		-22 094 975	-17 088 088
Sum egenkapital		-16 168 205	-11 161 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	32 415 326	17 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 570 333	21 225 783
Sum annen langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
Sum langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
Kortsiktig gjeld			



Leverandørgjeld		2 317 192	858 331
Annen kortsiktig gjeld	5,6	12 771 653	11 001 752
Sum kortsiktig gjeld		15 088 845	11 860 083
Sum gjeld		71 074 505	50 585 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 906 299	39 424 548



Organisasjonsnr: 997 265 106
JARLSBORGVEIEN 3 (NORD) AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Jarlsborgveien 3 (nord) AS**

Foretaksnr. 997265106

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad	1	0	4 348 000
Annen driftskostnad	2	668 247	309 025
Sum driftskostnader		668 247	4 657 025
DRIFTSRESULTAT		(668 247)	(4 657 025)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 415	835
Sum finansinntekter		2 415	835
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	4 341 055	2 071 263
Annen finanskostnad		0	100 000
Sum finanskostnader		4 341 055	2 171 263
NETTO FINANSPOSTER		(4 338 640)	(2 170 428)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(5 006 887)	(6 827 453)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(5 006 887)	(6 827 453)
ÅRSRESULTAT		(5 006 887)	(6 827 453)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	(5 006 887)	(6 827 453)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(5 006 887)	(6 827 453)



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	3	54 605 553	37 272 142
Bankinnskudd, kontanter o.l.		300 747	2 152 406
SUM OMLØPSMIDLER		54 906 299	39 424 548
SUM EIENDELER		54 906 299	39 424 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	5 926 770	5 926 770
Sum innskutt egenkapital		5 926 770	5 926 770
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(22 094 975)	(17 088 088)
Sum opptjent egenkapital		(22 094 975)	(17 088 088)
SUM EGENKAPITAL		(16 168 205)	(11 161 318)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	32 415 326	17 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 570 333	21 225 783
Sum annen langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 985 659	38 725 783
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 317 192	858 331
Annen kortsiktig gjeld	5,6	12 771 653	11 001 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 088 845	11 860 083
SUM GJELD		71 074 505	50 585 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 906 299	39 424 548

Oslo, 20 / 6 2023

I styret for Jarlsborgveien 3 (nord) AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Kristian Andreas Aaserud
Styremedlem

.....
Pål Torleif Raaum
Styremedlem



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Noter 2022

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	41 824	33 302
Andre tjenester	0	209
Samlet honorar til revisor	41 824	33 511



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Noter 2022

Note 3 - Prosjekter under utvikling / gjeld / pant

	2022	2021
Eiendom Jarlsborgvn. 3	54 605 553	37 272 142
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	54 605 553	37 272 142

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Pareto 9380.50.13468	15 000 000	15 000 000
Nytt lån Pareto 9380.50.23749	2 500 000	2 500 000
Lån Pareto 9380.50.26764	10 000 000	10 000 000
J3N Byggelån Pareto	14 915 326	0
SUM Gjeld til kredittinstitusjoner	32 415 326	17 500 000

Lån fra Jebsen Junior Invest AS	2 830 919	2 330 919
Lån fra Hamang AS	8 809 697	8 309 697
Lån fra Germania AS overdratt A	0	59 565
Lån fra PREM Bolig AS	0	4 957 561
Lån fra Aurian Norway	1 289 810	1 230 245
Lån fra Rolf Karsten Smith	2 478 781	0
Lån fra Pål T Raaum	2 478 780	0
Påløpte renter Jebsen Junior In	861 362	593 941
Påløpte renter Hamang AS	2 683 524	2 011 808
Påløpte renter PREM Bolig AS	0	1 324 694
Påløpte renter Aurian Norway	459 558	407 353
Påløpt rente Rolf Karsten Smith	838 951	0
Påløpt rente Pål T Raaum	838 951	0
SUM Gjeld aksjonærer	16 934 870	21 225 783

Pant:

1. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	300 000	0
1. pri. Pareto Bank ASA	0	75 000 000
2. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	122 000 000	300 000
3. pri. Pareto Bank ASA	107 000 000	0

Hjemmelshaver:

Jarlsborgveien 3 Nord AS



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 926 770	-17 088 088	-11 161 318
Anvendt til årsresultat		-5 006 887	-5 006 887
Pr 31.12.	5 926 770	-22 094 975	-16 168 205

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt. Over 24 mill. av selskapets gjeld er til selskapets aksjonærer. Om nødvendig vil derfor deler av gjelden bli konvertert til egenkapital. Årsoppgjøret er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 592 677 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 5 926 770.

Selskapet har 4 aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hamang AS	931 383 337	250 594	42,28 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	186 746	31,51 %
Jebsen Junior Invest AS	987 714 654	75 179	12,68 %
Aurian Norway AS	911 933 373	80 158	13,52 %
SUM		592 677	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	15,12%
Pål Torleif Raam	Styremedlem	15,12%

Øvrige mellomværender med aksjonærer:

Korts. gjeld:	2022	2021
Mlv. PRE Management Bolig AS	480 243	626 848

Noter for Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Organisasjonsnr. 997265106



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Noter 2022

Note 6 - Forskuddsbetalt fra kunder

	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	1 850 000	0

Note 7 - Skatt

Årets skattegrunnlag

	2022
Resultat før skattekostnader	-5 006 887
Skattbar inntekt	-5 006 887

Årets skattekostnad

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
- Fremførbart skattemessig underskudd	28 035 907	23 029 020

Sum negative skatteøkende forskjeller

	28 035 907	23 029 020
--	-------------------	-------------------

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	28 035 907	23 029 020
---	------------	------------

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	0	0
--	----------	----------

Balanseført utsatt skattefordel	0	0
--	----------	----------

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.



Til generalforsamlingen i Jarsborgveien 3 (nord) AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jarsborgveien 3 (nord) AS som viser et underskudd på NOK 5 006 887. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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>

Oslo, 20. juni 2023
RSM Norge AS

Per-Henning Lie
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s er medlem av Den norske Revisorforening.

Penneo DokumentID: Y5PSI-SLZEK-GEFOT-EQBGA-46Z3D-VQE10



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."

Per-Henning Schulz Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-211409

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-20 13:33:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Y5PSI-SLZEK-GEFOT-EQBGA-I6Z3D-VQET0

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>



**Årsregnskap 2022
for
Jarlsborgveien 3 (nord) AS**

Foretaksnr. 997265106

Utarbeidet av:
Amesto Accounthouse Sør AS
Godkjent regnskapsselskap
Sankt Halvards gate 2B
3015 DRAMMEN
Organisasjonsnr. 912976904

amesto
AccountHouse



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

BankID Signing
Pål Torleif Raalum
2023-06-20


BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20


Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Varekostnad	1	0	4 348 000
Annen driftskostnad	2	668 247	309 025
Sum driftskostnader		668 247	4 657 025
DRIFTSRESULTAT		(668 247)	(4 657 025)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		2 415	835
Sum finansinntekter		2 415	835
Finanskostnader			
Annen rentekostnad	3	4 341 055	2 071 263
Annen finanskostnad		0	100 000
Sum finanskostnader		4 341 055	2 171 263
NETTO FINANSPOSTER		(4 338 640)	(2 170 428)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(5 006 887)	(6 827 453)
Skattekostnad på ordinært resultat		0	0
ORDINÆRT RESULTAT		(5 006 887)	(6 827 453)
ARSRESULTAT		(5 006 887)	(6 827 453)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Fremføring av udekket tap	4	(5 006 887)	(6 827 453)
SUM OVERF. OG DISPONERINGER		(5 006 887)	(6 827 453)



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

 BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2023-06-20

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Eiendomsprosjekter under utvikling	3	54 605 553	37 272 142
Bankinnskudd, kontanter o.l.		300 747	2 152 406
SUM OMLØPSMIDLER		54 906 299	39 424 548
SUM EIENDELER		54 906 299	39 424 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	5 926 770	5 926 770
Sum innskutt egenkapital		5 926 770	5 926 770
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	(22 094 975)	(17 088 088)
Sum opptjent egenkapital		(22 094 975)	(17 088 088)
SUM EGENKAPITAL		(16 168 205)	(11 161 318)
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	32 415 326	17 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	23 570 333	21 225 783
Sum annen langsiktig gjeld		55 985 659	38 725 783
SUM LANGSIKTIG GJELD		55 985 659	38 725 783
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 317 192	858 331
Annen kortsiktig gjeld	5,6	12 771 653	11 001 752
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 088 845	11 860 083
SUM GJELD		71 074 505	50 585 866
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 906 299	39 424 548

Oslo, 20 / 6 2023

I styret for Jarlsborgveien 3 (nord) AS

.....
Rolf Karsten Smith
Styreleder

.....
Kristian Andreas Aaserud
Styremedlem

.....
Pål Torleif Raaum
Styremedlem

Årsregnskap for Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Organisasjonsnr. 997265106



Jarlsborgveien 3 (nord) AS



Noter 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Eiendomsprosjekter under utvikling

Påløpte prosjektkostnader balanseføres som omløpsmiddel fram til overleveringstidspunktet, og er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Inntektsføring

Inntektsføring og tilhørende kostnader ved salg av fast eiendom resultatføres på tidspunktet for overlevering.

Fordringer


Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.


Skatt


Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen ved utgangen av regnskapsåret (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt ligningsmessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad skattefordelen antas å kunne utnyttes gjennom fremtidige skattepliktige overskudd.



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

 BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2023-06-20

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20

Noter 2022

Note 2 - Lønn, ansatte, revisor

Selskapet har ikke hatt lønnede årsverk i regnskapsåret. Foretaket er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Spesifikasjon av lønnskostnader	2022	2021
Lønn	0	0
Totalt	0	0

Ytelser til ledende personer og revisor	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva), som består av:		
Revisjon	41 824	33 302
Andre tjenester	0	209
Samlet honorar til revisor	41 824	33 511



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2023-06-20

BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20

Noter 2022

Note 3 - Prosjekter under utvikling / gjeld / pant

	2022	2021
Eiendom Jarlsborgvn. 3	54 605 553	37 272 142
SUM prosjekter under utvikling pr. 31.12.	54 605 553	37 272 142

Gjeld knyttet til eiendomsprosjektene:

Lån Pareto 9380.50.13468	15 000 000	15 000 000
Nytt lån Pareto 9380.50.23749	2 500 000	2 500 000
Lån Pareto 9380.50.26764	10 000 000	10 000 000
J3N Byggelån Pareto	14 915 326	0
SUM Gjeld til kredittinstitusjoner	32 415 326	17 500 000

Lån fra Jebsen Junior Invest AS	2 830 919	2 330 919
Lån fra Hamang AS	8 809 697	8 309 697
Lån fra Germania AS overdratt A	0	59 565
Lån fra PREM Bolig AS	0	4 957 561
Lån fra Aurian Norway	1 289 810	1 230 245
Lån fra Rolf Karsten Smith	2 478 781	0
Lån fra Pål T Raaum	2 478 780	0
Påløpte renter Jebsen Junior In	861 362	593 941
Påløpte renter Hamang AS	2 683 524	2 011 808
Påløpte renter PREM Bolig AS	0	1 324 694
Påløpte renter Aurian Norway	459 558	407 353
Påløpt rente Rolf Karsten Smith	838 951	0
Påløpt rente Pål T Raaum	838 951	0
SUM Gjeld aksjonærer	16 934 870	21 225 783

Pant:

1. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	300 000	0
1. pri. Pareto Bank ASA	0	75 000 000
2. pri. Eiendomsmegler 1 Oslo AS	122 000 000	300 000
3. pri. Pareto Bank ASA	107 000 000	0

Hjemmelshaver:

Jarlsborgveien 3 Nord AS



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

BankID Signing
Pål Torleif Raam
2023-06-20

BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 1.1.	5 926 770	-17 088 088	-11 161 318
Anvendt til årsresultat		-5 006 887	-5 006 887
Pr 31.12.	5 926 770	-22 094 975	-16 168 205

Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt, og styrets handleplikt ihht. AL §3-5 har inntrådt. Over 24 mill. av selskapets gjeld er til selskapets aksjonærer. Om nødvendig vil derfor deler av gjelden bli konvertert til egenkapital. Årsoppgjøret er derfor avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 5 - Aksjekapital, aksjonærer, mellomværender

Selskapet har 592 677 aksjer pålydende kr 10 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr 5 926 770.

Selskapet har 4 aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Hamang AS	931 383 337	250 594	42,28 %
PRE Management Bolig AS	994 950 541	186 746	31,51 %
Jebsen Junior Invest AS	987 714 654	75 179	12,68 %
Aurian Norway AS	911 933 373	80 158	13,52 %
SUM		592 677	100,00 %

Indirekte eie blant selskapets styre og ledelse:

Navn	Stilling	Indir. Eierandel:
Rolf Karsten Smith	Styreleder	15,12%
Pål Torleif Raam	Styremedlem	15,12%

Øvrige mellomværender med aksjonærer:


Korts. gjeld:	2022	2021
Mlv. PRE Management Bolig AS	480 243	626 848


Noter for Jarlsborgveien 3 (nord) AS

Organisasjonsnr. 997265106



Jarlsborgveien 3 (nord) AS

 BankID Signing
Rolf Karsten Smith
2023-06-20

 BankID Signing
Pål Torleif Raaum
2023-06-20

 BankID Signing
Kristian Aaserud
2023-06-20

Noter 2022

Note 6 - Forskuddsbetalt fra kunder

	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	1 850 000	0

Note 7 - Skatt

Årets skattegrunnlag

	2022
Resultat før skattekostnader	-5 006 887
Skattbar inntekt	-5 006 887

Årets skattekostnad

	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Samlede ordinære skattekostnader	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
- Fremførbart skattemessig underskudd	28 035 907	23 029 020

Sum negative skatteøkende forskjeller

	28 035 907	23 029 020
--	-------------------	-------------------

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel

Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	28 035 907	23 029 020
	0	0

Balanseført utsatt skattefordel

Utsatt skattefordel er ikke balanseført ihht. forsiktighetsprinsippet.