



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 953 195
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JSØ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	50 160	23 760
Sum kostnader		50 160	23 760
Driftsresultat		-50 160	-23 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			12 280
Annen finansinntekt		81 505	
Sum finansinntekter		81 505	12 280
Netto finans		81 505	12 280
Ordinært resultat før skattekostnad		31 346	-11 480
Skattekostnad	3	6 897	-2 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 449	-8 954
Årsresultat		24 449	-8 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 448	-8 954
Totalresultat		24 448	-8 954
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	24 449	-8 954
Sum overføringer og disponeringer		24 449	-8 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		6 861
Sum immaterielle eiendeler			6 861
Sum anleggsmidler		0	6 861
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	257 679 425	5 587 205
Sum varer		257 679 425	5 587 205
Andre kortsiktige fordringer	6		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 523 891	926 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 523 891	926 797
Sum omløpsmidler		261 203 316	6 514 002
SUM EIENDELER		261 203 316	6 520 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	125	-24 323
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		125	-24 323



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		120 125	95 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	36	
Sum avsetninger for forpliktelser		36	
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	6	120 870 932	6 425 186
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		120 870 932	6 425 186
Sum langsiktig gjeld		120 870 968	6 425 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 250	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	7	140 215 473	
Sum kortsiktig gjeld		140 212 223	
Sum gjeld		261 083 191	6 425 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 203 316	6 520 863



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499653

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 953 195
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JSØ UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: OBOS BBL
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	50 160	23 760
Sum kostnader		50 160	23 760
Driftsresultat		-50 160	-23 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			12 280
Annen finansinntekt		81 505	
Sum finansinntekter		81 505	12 280
Netto finans		81 505	12 280
Ordinært resultat før skattekostnad		31 346	-11 480
Skattekostnad	3	6 897	-2 526
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 449	-8 954
Årsresultat		24 449	-8 954
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 448	-8 954
Totalresultat		24 448	-8 954
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	24 449	-8 954
Sum overføringer og disponeringer		24 449	-8 954



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		6 861
Sum immaterielle eiendeler			6 861
Sum anleggsmidler		0	6 861
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	5	257 679 425	5 587 205
Sum varer		257 679 425	5 587 205
Andre kortsiktige fordringer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6		
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 523 891	926 797
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 523 891	926 797
Sum omløpsmidler		261 203 316	6 514 002
SUM EIENDELER		261 203 316	6 520 863
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Overkurs	4		
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	125	-24 323
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		125	-24 323
Sum egenkapital		120 125	95 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	36	
Sum avsetninger for forpliktelser		36	
Annen langsiktig gjeld			



Ansvarlig lånekapital	6	120 870 932	6 425 186
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		120 870 932	6 425 186
Sum langsiktig gjeld		120 870 968	6 425 186
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 250	
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	7	140 215 473	
Sum kortsiktig gjeld		140 212 223	
Sum gjeld		261 083 191	6 425 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 203 316	6 520 863



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Stortorvet 7, 0155 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, 0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Jsø Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jsø Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 25. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Anja Maan
statsautorisert revisor

Penneo document key: 35WKQ-56YFX-FV1O1-USQY1-6UKOU-XNINB



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."

Maan, Anja

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-370042

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-25 10:51:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 35WKQ-56YFX-FY101-USQY1-6UKQU-XNINB

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.

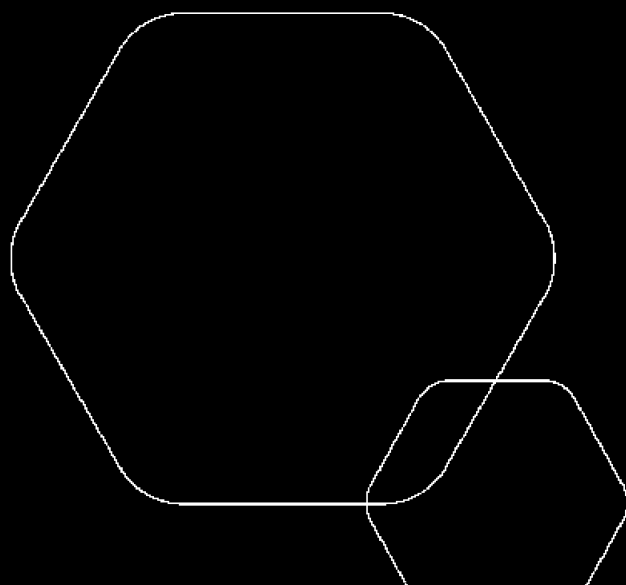
Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Årsregnskap 2023

Jsø Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 953 195

Transaction: 09222115937513999102 Signed: JLA, AHAK, SFT, JFH, SPS



RESULTATREGNSKAP

JSØ UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Annen driftskostnad	2	50 160	23 760
Sum driftskostnader		50 160	23 760
Driftsresultat		-50 160	-23 760
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	12 280
Annen finansinntekt		81 505	0
Resultat av finansposter		81 505	12 280
Resultat før skattekostnad		31 346	-11 480
Skattekostnad	3	6 897	-2 526
Resultat		24 449	-8 954
Årsresultat		24 449	-8 954
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	-24 449	8 954
Sum overføringer		24 449	-8 954

JSØ UTVIKLING AS

SIDE 2





BALANSE

JSØ UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	3	0	6 861
Sum immaterielle eiendeler		0	6 861
Sum anleggsmidler		0	6 861
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	5	257 679 425	5 587 205
Sum varer		257 679 425	5 587 205
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 523 891	926 797
Sum omløpsmidler		261 203 316	6 514 002
Sum eiendeler		261 203 316	6 520 863

JSØ UTVIKLING AS

SIDE 3





BALANSE

JSØ UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	125	-24 323
Sum opptjent egenkapital		125	-24 323
Sum egenkapital		120 125	95 677
GJELD			
Utsatt skatt	3	36	0
Sum avsetning for forpliktelser		36	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	6	120 870 932	6 425 186
Sum annen langsiktig gjeld		120 870 932	6 425 186
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-3 250	0
Annen kortsiktig gjeld	7	140 215 473	0
Sum kortsiktig gjeld		140 212 223	0
Sum gjeld		261 083 191	6 425 186
Sum egenkapital og gjeld		261 203 316	6 520 863

Oslo , 20.03.2024
Styret i Jsø Utvikling AS

Johan Jørgen Holst
styreleder

John Erling Aarnes
styremedlem

Sondre Fossum Tiller
styremedlem

Anne Helene Amland Riegel
styremedlem

Stian Finstad Svendsen
daglig leder

JSØ UTVIKLING AS

SIDE 4

Transaction 09222115557515999102



Signed JEA, AHAR, SFT, JUH, SFS



NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Selskapets formål er å erverve og utvikle fast eiendom og annen virksomhet i forbindelse med det, i egen regi eller ved deltakelse i andre selskaper. Inntekter fra langsiktige tilvirkningsprosjekter resultatføres i takt med prosjektets ferdigstillelsesgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Inntekter innregnes som påløpte kostnader tillagt dekningsbidrag i henhold til ferdigstillelsesgrad.

Ferdigstillelsesgrad beregnes som salgsgrad multiplisert med produksjonsgrad. Produksjonsgraden måles som påløpte kostnader i forhold til totalt estimerte kostnader. Salgsgraden måles som verdi av solgte boliger inkludert tilleggs leveranser i forhold til estimert salgsverdi i prosjektkalkylen.

Store prosjekter organiseres normalt i flere byggetrinn der hvert byggetrinn behandles som separate prosjekter.

Tomter aktiveres ved overtagelse av eiendommen og klassifiseres som en del av varebeholdningen. I byggeperioden kostnadsføres tomten i henhold til ferdigstillelsesgraden. Varebeholdningen er vurdert til laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

Utgifter i prosjektene påløpt før godkjent regulering til boligformål kostnadsføres i sin helhet i perioden de påløper. I perioden mellom godkjent regulering og byggestart aktiveres utgiftene som anlegg under oppføring, foruten utgifter til salg og markedsføring som kostnadsføres løpende. Etter byggestart kostnadsføres aktiverte utgifter i henhold til ferdigstillelsesgraden. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet.

Andre inntekter resultatføres når de opptjenes. Utgifter sammenstilles med inntektene slik at kostnadene resultatføres i samme periode som tilhørende inntekter.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgpris ved ordinær drift etter fradrag for beregne nødvendige utgifter for gjennomføring av salget.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en spesifisert avsetning for å dekke forventede tap på krav.





NOTE 2 YTELSE TIL LEDENDE ANSATTE, STYRET OG REVISOR

Lønnskostnader og godtgjørelse til styret

Selskapet har ingen ansatte og daglig leder er innleid fra Obos Block Watne AS. Det er ikke ytet lån/sikkerhet til medlemmer av styret. Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer i 2023.

Godtgjørelse til revisor

Kostnadsført honorar inkl. mva fordeler seg slik:

	2023	2022
Revisjonshonorar	18 194	19 500
Sum	18 194	19 500

Kostnadsført honorar til revisor i 2022 knytter seg til tidligere revisor PriceWaterhouseCoopers AS. Ernst & Young AS er selskapets valgte revisor fom. regnskapsåret 2022.

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	6 897	-2 526
Skattekostnad ordinært resultat	6 897	-2 526
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	31 346	-11 480
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 941 769	-201 716
Skattepliktig inntekt	-2 910 423	-213 196
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller.

	2023	2022	Endring
Varebeholdning	3 306 405	364 636	-2 941 769
Sum	3 306 405	364 636	-2 941 769
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 306 244	-395 820	2 910 423
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	161	-31 184	-31 346
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	36	-6 861	-6 896





NOTE 4 AKSJEKAPITAL OG EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	120 000	-24 323	95 677
Årets resultat		24 449	24 449
Pr. 31.12.2023	120 000	125	120 125

I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

AKSJEKAPITALEN PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 200	100	120 000
Sum	1 200	100	120 000

Eierstruktur pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
OBOS Block Watne AS	600	50%	50%
Mestergruppen Eiendom AS	600	50%	50%
Totalt antall aksjer	1 200	100	100

NOTE 5 VAREBEHOLDNING/ PROSJEKTERING

Varebeholdningen består av:

	Tomter under utvikling
IB per 01.01.2023	5 587 205
Netto aktivert	252 092 220
UB per 31.12.2023	257 679 425

Aktivert beløp gjelder opparbeidelse av tomt knyttet til teknisk anlegg, vann og kloakk. Selskapet har i 2023 ikke hatt noen prosjektinntekter ved salg av tomt, men i oktober i år kjøpte de følgende tomt: Gnr 131 Bnr 164 o g 168 i Ullensaker kommune for NOK 244 615 370.

NOTE 6 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTET SELSKAP

JSØ Utvikling har hatt behov for tilførsel av likviditet i forbindelse med utbygging av infrastruktur. De ansvarlige lånene ble tatt opp i 2020, 2022 og 2023.

Per 31.12.2023 utgjør lånene som følger:

	2023	2022
Langsiktig gjeld		
Block Watne AS - Ansvarlig lån	60 435 466	3 242 868
Mestergruppen Eiendom AS - Ansvarlig lån	60 435 466	3 182 318
Sum langsiktig gjeld	120 870 932	6 425 186

Transaksjoner med nærstående parter skjer til markedsmessige vilkår. Lånene renteberegnes iht. ordinære forretningsmessige vilkår.





Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapet tok i 2023 opp et lån hos DNB Bank ASA med en låneramme på NOK 140 000 000.

Per 31.12.2023 er saldoen på lånet følgende:

	2023	2022
	-140 215 473	0

Selskapet har stilt følgende sikkerhet for lånet med renter, overkurs, provisjoner, gebyrer og omkostninger:

- Første prioritets panterett pålydende NOK 220 000 000 i eiendommen gnr. 131, bnr. 164 og 168 i Ullensaker kommune.
- Første prioritets panterett i selskapets byggekredittkonto og driftskonto.
- Selvskyldnerkausjon fra begge aksjonærene pålydende NOK 20 000 000 fra hver.

Lånet forfaller i 2026.





Verification

Transaction 09222115557515999102

Document

Årsregnskap 2023 Jsø Utvikling AS

Main document

8 pages

Initiated on 2024-04-24 11:12:18 CEST (+0200) by Martine Hannevold (MH)

Finalised on 2024-04-25 09:13:14 CEST (+0200)

Initiator

Martine Hannevold (MH)

Obos BBL

martine.hannevold@obos.no

Signatories

John Erling Aarnes (JEA)

john.erling.aarnes@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "John Erling Aarnes"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-04-10 13:00:37 CEST (+0200)

Signed 2024-04-24 15:30:04 CEST (+0200)

Anne Helene Amland Riegel (AHAR)

helene.amland.riegel@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Anne Helene Amland Riegel"

BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2022-10-19 12:38:11 CEST (+0200)

Signed 2024-04-25 08:42:29 CEST (+0200)

Sondre Fossum Tiller (SFT)

sondre.tiller@mestergruppen.no



The name returned by Norwegian BankID was "Sondre Fossum Tiller"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2022-09-15 21:09:12 CEST (+0200)

Signed 2024-04-24 21:01:06 CEST (+0200)

Johan Jørgen Holst (JJH)

johan.jorgen.holst@mestergruppen.no



The name returned by Norwegian BankID was "Johan Jørgen Holst"

BankID issued by "Danske Bank A/S"

2023-01-02 09:25:42 CET (+0100)

Signed 2024-04-25 09:13:14 CEST (+0200)

Stian Finstad Svendsen (SFS)

stian.svendsen@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Stian Finstad Svendsen"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2024-03-11 13:18:07 CET (+0100)

Signed 2024-04-24 15:17:04 CEST (+0200)





Verification

Transaction 09222115557515999102

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

