



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 629 326
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JUTVIKA UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS
Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 26.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			3 544 000
Annen driftsinntekt		144 000	224 000
Sum inntekter		144 000	3 768 000
Kostnader			
Varekostnad	3	9 410 671	3 713 498
Annen driftskostnad	2	491 351	482 642
Sum kostnader		9 902 022	4 196 140
Driftsresultat		-9 758 022	-428 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 210
Sum finansinntekter			1 210
Annen finanskostnad	3	14 514 304	3 368
Sum finanskostnader		14 514 304	3 368
Netto finans		-14 514 304	-2 158
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 272 326	-430 298
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-5 339 913	-94 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 932 413	-335 633
Årsresultat		-18 932 413	-335 633
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-18 932 413	-335 633
Totalresultat		-18 932 413	-335 633
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-18 932 413	-335 633
Sum overføringer og disponeringer		-18 932 413	-335 633



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	64 301 514	86 404 179
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		50 000	200 000
Sum fordringer		50 000	200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 660 800	6 216 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 660 800	6 216 789
Sum omløpsmidler		70 012 314	92 820 968
SUM EIENDELER		70 012 314	92 820 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	43 821 884	43 821 884
Sum innskutt egenkapital		44 021 884	44 021 884
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		89 346
Udekket tap	5	18 843 067	
Sum opptjent egenkapital		-18 843 067	89 346



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		25 178 817	44 111 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 061 070	6 400 983
Sum avsetninger for forpliktelser		1 061 070	6 400 983
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	2 032 498	
Sum annen langsiktig gjeld		2 032 498	
Sum langsiktig gjeld		3 093 568	6 400 983
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	38 924 042	38 924 042
Leverandørgjeld		101 575	670 401
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		2 714 313	2 714 313
Sum kortsiktig gjeld		41 739 930	42 308 755
Sum gjeld		44 833 498	48 709 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 012 314	92 820 968



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 704500

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 629 326
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JUTVIKA UTBYGGING AS
Forretningsadresse: c/o Nordr Norge AS
Beddingen 16
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kjetil G. Jacobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.09.2021

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: 999 629 326
JUTVIKA UTBYGGING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt			3 544 000
Annen driftsinntekt		144 000	224 000
Sum inntekter		144 000	3 768 000
Kostnader			
Varekostnad	3	9 410 671	3 713 498
Annen driftskostnad	2	491 351	482 642
Sum kostnader		9 902 022	4 196 140
Driftsresultat		-9 758 022	-428 140
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			1 210
Sum finansinntekter			1 210
Annen finanskostnad	3	14 514 304	3 368
Sum finanskostnader		14 514 304	3 368
Netto finans		-14 514 304	-2 158
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-5 339 913	-94 665
Ordinært resultat etter skattekostnad		-18 932 413	-335 633
Årsresultat		-18 932 413	-335 633
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-18 932 413	-335 633
Totalresultat		-18 932 413	-335 633
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		-18 932 413	-335 633
Sum overføringer og disponeringer		-18 932 413	-335 633



Organisasjonsnr: 999 629 326
JUTVIKA UTBYGGING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8		
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	3	64 301 514	86 404 179
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		50 000	200 000
Sum fordringer		50 000	200 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	9	5 660 800	6 216 789
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 660 800	6 216 789
Sum omløpsmidler		70 012 314	92 820 968
SUM EIENDELER		70 012 314	92 820 968
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	43 821 884	43 821 884
Sum innskutt egenkapital		44 021 884	44 021 884
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5		89 346
Udekket tap	5	18 843 067	
Sum opptjent egenkapital		-18 843 067	89 346
Sum egenkapital		25 178 817	44 111 230
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8	1 061 070	6 400 983
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 061 070	6 400 983



Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	10	2 032 498	
Sum annen langsiktig gjeld		2 032 498	
Sum langsiktig gjeld		3 093 568	6 400 983
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4	38 924 042	38 924 042
Leverandørgjeld		101 575	670 401
Betalbar skatt	8		
Annen kortsiktig gjeld		2 714 313	2 714 313
Sum kortsiktig gjeld		41 739 930	42 308 755
Sum gjeld		44 833 498	48 709 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 012 314	92 820 968



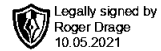
Organisasjonsnr: 999 629 326
JUTVIKA UTBYGGING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00



Vidi Revisjon AS

Medlem av Crowe Global
Medlem av DnR

Olaf Helsets vei 5,
0694 Oslo
Telefon: +47 23 16 76 00

firmapost@crowe.no
www.crowe.no
Foretaksreg.: 993 809 489 MVA

Til generalforsamlingen i
Jutvika Utbygging AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Jutvika Utbygging AS sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 18 932 413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

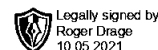
Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 10. mai 2021
VIDI REVISJON AS

Roger Drage
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Årsregnskap

2020

Jutvika Utbygging AS

Org.nr.: 999 629 326



Jutvika Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		0	3 544 000
Annen driftsinntekt		144 000	224 000
Sum driftsinntekter		<u>144 000</u>	<u>3 768 000</u>
Varekostnad	3	9 410 671	3 713 498
Annen driftskostnad	2	491 351	482 642
Sum driftskostnader		<u>9 902 022</u>	<u>4 196 140</u>
Driftsresultat		<u>-9 758 022</u>	<u>-428 140</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 210
Annen finanskostnad	3	14 514 304	3 368
Resultat av finansposter		<u>-14 514 304</u>	<u>-2 158</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-24 272 326</u>	<u>-430 298</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-5 339 913	-94 665
Ordinært resultat		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>
Årsresultat		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-18 932 413	-335 633
Sum overføringer		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>



Jutvika Utbygging AS

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	3	64 301 514	86 404 179
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		<u>50 000</u>	<u>200 000</u>
Sum fordringer		<u>50 000</u>	<u>200 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 660 800	6 216 789
Sum omløpsmidler		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>
Sum eiendeler		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>

**Jutvika Utbygging AS****Balanse**

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	43 821 884	43 821 884
Sum innskutt egenkapital		<u>44 021 884</u>	<u>44 021 884</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	0	89 346
Udekket tap	5	-18 843 067	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 843 067</u>	<u>89 346</u>
Sum egenkapital		<u>25 178 817</u>	<u>44 111 230</u>
Gjeld			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	8	1 061 070	6 400 983
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 061 070</u>	<u>6 400 983</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Ansvarlig lån	10	2 032 498	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 032 498</u>	<u>0</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	38 924 042	38 924 042
Leverandørgjeld		101 575	670 401
Annen kortsiktig gjeld		2 714 313	2 714 313
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 739 930</u>	<u>42 308 755</u>
Sum gjeld		<u>44 833 498</u>	<u>48 709 738</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>



Jutvika Utbygging AS

Balanse

Note
2020 2019
Trondheim, 04.05.2021
Styret i Jutvika Utbygging AS

Arne Reinertsen
styreleder

Trond Reime Reinertsen
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Arne Marius Djønne
styremedlem/daglig leder



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonskostnader og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 21 250 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 3 Utviklingseiendom

Selskapet eier en utviklingseiendom i Kristiansund kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger:

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom inkl. utviklingskostnader 1)	60 181 174
Beholdningsførte finanskostnader	0
Usoigte leiligheter / p-plasser	4 120 340
Sum	64 301 514

1) I forbindelse med fusjonen mellom Jutvika Utbygging AS og Smith Jutvika AS i 2014 er merverdien på kr. 33.627.220,- beholdningsført som utviklingseiendom.

Det er i 2020 foretatt nedskrivning av beholdningsførte utviklingskostnader. Nedskrivningen er basert på ekstern takst og vurdering foretatt av styret.

Fordeling nedskrivning 2020	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	9 349 920
Beholdningsførte finanskostnader	14 511 182
Sum nedskrivning 2020	23 861 103

Note 4 Gjeld til kredittinstitusjon og pant

Selskapet har et lån på kr. 38 924 042. Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 31.05.2021 .

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr. 38 924 042
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 340 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 60 181 174

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i gnr 2, bnr 63/507/583 og 604 i Kristiansund kommune. I tillegg har banken pant i fordringer på 22,0 millioner kroner.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital / udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	200 000	43 821 884	89 346	44 111 230
Årets resultat	0	0	-18 932 413	-18 932 413
Egenkapital 31. desember 2020	200 000	43 821 884	-18 843 067	25 178 817

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jutvika Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
E.A. Smith AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 7 Garantiansvar

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 5 % av kjøpesummen gjeldene i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2020 er kr 212 500 (kr 212 500 per 31.12.2019).



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-5 339 913	-94 665
Skattekostnad ordinært resultat	-5 339 913	-94 665
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-24 272 326	-430 298
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	22 154 810	2 873 647
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 443 349
Skattepliktig inntekt	-2 117 517	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	26 011 515	48 166 325	22 154 810
Sum	26 011 515	48 166 325	22 154 810
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 188 470	-19 070 953	2 117 517
Grunnlag for utsatt skatt	4 823 045	29 095 372	24 272 326
Utsatt skatt (22 %)	1 061 070	6 400 982	5 339 912

Note 9 - Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 4 398 885.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 10 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Gjeld til nærstående:

	2020	2019
Langsiktig ansvarlig lån*	2 032 498	0
Sum	2 032 498	0

* Ansvarlig lån er gitt 50 % fra Nordr Norge AS og 50 % fra E.A. Smith AS.



Årsregnskap

2020

Jutvika Utbygging AS

Org.nr.: 999 629 326



Jutvika Utbygging AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter og driftskostnader			
Salgsinntekt		0	3 544 000
Annen driftsinntekt		144 000	224 000
Sum driftsinntekter		<u>144 000</u>	<u>3 768 000</u>
Varekostnad	3	9 410 671	3 713 498
Annen driftskostnad	2	491 351	482 642
Sum driftskostnader		<u>9 902 022</u>	<u>4 196 140</u>
Driftsresultat		<u>-9 758 022</u>	<u>-428 140</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		0	1 210
Annen finanskostnad	3	14 514 304	3 368
Resultat av finansposter		<u>-14 514 304</u>	<u>-2 158</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-24 272 326</u>	<u>-430 298</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-5 339 913	-94 665
Ordinært resultat		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>
Årsresultat		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		-18 932 413	-335 633
Sum overføringer		<u>-18 932 413</u>	<u>-335 633</u>



Jutvika Utbygging AS

Balanse

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Utviklingseiendommer	3	64 301 514	86 404 179
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		<u>50 000</u>	<u>200 000</u>
Sum fordringer		<u>50 000</u>	<u>200 000</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 660 800	6 216 789
Sum omløpsmidler		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>
Sum eiendeler		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>

**Jutvika Utbygging AS****Balanse**

	Note	2020	2019
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	200 000	200 000
Overkurs	5	43 821 884	43 821 884
Sum innskutt egenkapital		<u>44 021 884</u>	<u>44 021 884</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	0	89 346
Udekket tap	5	-18 843 067	0
Sum opptjent egenkapital		<u>-18 843 067</u>	<u>89 346</u>
Sum egenkapital		<u>25 178 817</u>	<u>44 111 230</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	1 061 070	6 400 983
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 061 070</u>	<u>6 400 983</u>
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lån	10	2 032 498	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>2 032 498</u>	<u>0</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	38 924 042	38 924 042
Leverandørgjeld		101 575	670 401
Annen kortsiktig gjeld		2 714 313	2 714 313
Sum kortsiktig gjeld		<u>41 739 930</u>	<u>42 308 755</u>
Sum gjeld		<u>44 833 498</u>	<u>48 709 738</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>70 012 314</u>	<u>92 820 968</u>



Jutvika Utbygging AS

Balanse

Note
2020 2019
Trondheim, 04.05.2021
Styret i Jutvika Utbygging AS

Arne Reinertsen
styreleder

Trond Reime Reinertsen
styremedlem

Anders Teodorsen
styremedlem

Arne Marius Djønne
styremedlem/daglig leder



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring/beholdningsføring

Boligprosjekter gjelder oppføring av boliger i egen regi for salg. Et boligprosjekt består av mange enheter, og salget foregår før, under og etter oppføring av boligene. For boliger i egen regi foretas det inntektsføring i takt med salget og oppføringen av boligene, basert på forventet sluttresultat på prosjektet. Det gjøres avsetning for usikkerhet, reklamasjonskostnader og lignende. For prosjekter som forventes å gi tap, er hele tapet resultatført.

Nedlagte kostnader på ikke inntektsførte enheter og tomter for utbygging er balanseført.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring utsatt skatt med mindre annet er opplyst om i note. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller er utlignet og nettoført.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, mv.

Det er ingen ansatte i selskapet.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør kr. 21 250 inkl. mva. I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 inkl. mva.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 3 Utviklingseiendom

Selskapet eier en utviklingseiendom i Kristiansund kommune. Beholdningsført verdi av eiendommen fordeler seg som følger:

Beholding	Beløp
Utviklingseiendom inkl. utviklingskostnader 1)	60 181 174
Beholdningsførte finanskostnader	0
Usopte leiligheter / p-plasser	4 120 340
Sum	64 301 514

1) I forbindelse med fusjonen mellom Jutvika Utbygging AS og Smith Jutvika AS i 2014 er merverdien på kr. 33.627.220,- beholdningsført som utviklingseiendom.

Det er i 2020 foretatt nedskrivning av beholdningsførte utviklingskostnader. Nedskrivningen er basert på ekstern takst og vurdering foretatt av styret.

Fordeling nedskrivning 2020	Beløp
Beholdningsførte utviklingskostnader	9 349 920
Beholdningsførte finanskostnader	14 511 182
Sum nedskrivning 2020	23 861 103

Note 4 Gjeld til kredittinstitusjon og pant

Selskapet har et lån på kr. 38 924 042. Lånet er avdragsfritt til det forfaller i sin helhet 31.05.2021 .

Pantesikret gjeld pr. 31.12.2020 :	kr. 38 924 042
Pantsikkerhet - 1. prioritet:	kr. 340 000 000
Balanseført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet:	kr. 60 181 174

Lånet er sikret med 1. prioritets pant i gnr 2, bnr 63/507/583 og 604 i Kristiansund kommune. I tillegg har banken pant i fordringer på 22,0 millioner kroner.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital / udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar 2020	200 000	43 821 884	89 346	44 111 230
Årets resultat	0	0	-18 932 413	-18 932 413
Egenkapital 31. desember 2020	200 000	43 821 884	-18 843 067	25 178 817

Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Jutvika Utbygging AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	2 000,0	200 000
Sum	100		200 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
E.A. Smith AS	50	50,0	50,0
Nordr Norge AS	50	50,0	50,0
Totalt antall aksjer	100	100,0	100,0

Note 7 Garantiansvar

I henhold til Bustadoppføringslova § 12 skal selskapet stille garantier overfor boligkjøperne tilsvarende 5 % av kjøpesummen gjeldene i 5 år etter overtakelse.

Selskapets garantiforpliktelser i henhold til bustadoppføringslova § 12 per 31.12.2020 er kr 212 500 (kr 212 500 per 31.12.2019).



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2020	2019
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	-5 339 913	-94 665
Skattekostnad ordinært resultat	-5 339 913	-94 665
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-24 272 326	-430 298
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	22 154 810	2 873 647
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-2 443 349
Skattepliktig inntekt	-2 117 517	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2020	2019	Endring
Varebeholdning	26 011 515	48 166 325	22 154 810
Sum	26 011 515	48 166 325	22 154 810
Akkumulert fremførbart underskudd	-21 188 470	-19 070 953	2 117 517
Grunnlag for utsatt skatt	4 823 045	29 095 372	24 272 326
Utsatt skatt (22 %)	1 061 070	6 400 982	5 339 912

Note 9 - Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr 4 398 885.



Jutvika Utbygging AS

Noter til årsregnskapet for 2020

Note 10 - Transaksjoner og mellomværende med nærstående

Gjeld til nærstående:

	2020	2019
Langsiktig ansvarlig lån*	2 032 498	0
Sum	2 032 498	0

* Ansvarlig lån er gitt 50 % fra Nordr Norge AS og 50 % fra E.A. Smith AS.



Jutvika Utbygging AS
Org.nr. 999 629 326
REFERAT FRA STYREMØTE - 2021

Tirsdag 4. mai 2021 ble det avholdt digitalt styremøte i Jutvika Utbygging AS..

Tilstede var:	Arne Reinertsen	styreleder
	Trond Reime Reinertsen	styremedlem
	Anders Teodorsen	styremedlem
	Arne Marius Djønne	styremedlem/daglig leder

Til behandling var

1. Innkalling og referat

Det var ingen kommentarer til innkalling eller referat fra forrige styremøte.

2. Godkjenning av Årsregnskap for 2020

Det var ingen kommentarer til det fremlagte årsregnskapet, og styret godkjente således årsregnskapet 2020. Styret foreslår resultatoverføring for regnskapsåret 2020 slik som vist i årsregnskapet.

3. Innkalling til ordinær generalforsamling

Styret vedtok å innkalle til digital generalforsamling i Jutvika Utbygging AS 04.05.2021.

Det ble besluttet å foreslå følgende dagsorden for generalforsamlingen:

- Sak 1 : Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder
- Sak 2 : Godkjenning av innkalling og dagsorden.
- Sak 3 : Årsregnskap 2020, herunder utdeling av utbytte
- Sak 4 : Fastsettelse av honorar til styret og revisor
- Sak 5 : Valg av styremedlemmer

4. Annet

Ingen andre saker forelå til behandling.

Neste styremøte: Bestemmes senere
Protokollen e-signeres.

Trondheim, 04.05.2021

Arne Reinertsen

Trond Reime Reinertsen

Anders Teodorsen

Arne Marius Djønne



Jutvika Utbygging AS

Org.nr. 999 629 326

Protokoll fra ordinær

GENERALFORSAMLING 2021

Tirsdag 4. mai 2021 ble det avholdt digital generalforsamling i Jutvika Utbygging AS.

Tilstede var : Nordr Norge AS ved Anders Teodorsen med fullmakt for 50 aksjer
: E.A. Smith AS ved Trond Reime Reinertsen med fullmakt for 50 aksjer
Samtlige 100 aksjer var således representert.

Følgende saker forelå til behandling:

- 1. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen**
Til møteleder ble valgt Anders Teodorsen.
Til å undertegne protokollen ble valgt Anders Teodorsen og Trond Reime Reinertsen.
- 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden**
Det ble besluttet å frafalle kravene til innkalling og innkallingsfrister etter aksjeloven. Innkallingen og dagsorden ble deretter godkjent og generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.
- 3. Årsregnskap 2020**
Selskapets årsregnskap for 2020 ble gjennomgått og vedtatt. Styrets forslag til overføring av årets resultat ble enstemmig vedtatt.
- 4. Fastsettelse av honorar til styret og revisor**
Det ble besluttet å ikke utbetale honorar til styret.
Godtgjørelse til revisor ble godkjent i henhold til regning.
- 5. Valg av styremedlemmer**
De av styrets medlemmer som var på valg ble gjenvalgt. Styret i selskapet består således av;

Arne Reinertsen	styreleder
Trond Reime Reinertsen	styremedlem
Anders Teodorsen	styremedlem
Arne Marius Djønne	styremedlem/daglig leder

Ingen andre saker var til behandling.

Alle vedtak var enstemmige, protokollen ble opplest og generalforsamlingen hevet.
Protokollen e-signeres.

Trondheim, 04.05.2021

Anders Teodorsen

Trond Reime Reinertsen

**Returneres til:**

Vidi Revisjon AS
Johan Scharffenbergs vei 91
0694 Oslo

Oslo, 04.05.2021

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Jutvika Utbygging AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2020 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene det rammeverk for finansiell rapportering som angis i regnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi er ikke kjent med vesentlig ikke-korrigert feilinformasjon i årsregnskapet, verken enkeltvis eller samlet for regnskapet sett som helhet.
- Vi har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor tilgang til all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere opplysningene som er gitt i skattemelding med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:
 - ledelsen,
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller



- andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Selskapet har kontrollert og funnet i orden at driften er iht de lover og forskrifter som gjelder på de områdene driften skjer, og at selskapet har kontroll på de avgifter, rapportering og øvrige forpliktelser dette medfører.
- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

Arne Marius Djøgne
styremedlem/daglig leder