



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristoffer Andersson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 743 750	700 650
Annen driftsinntekt		2 527 900	4 589 160
Sum inntekter	2	5 271 650	5 289 810
Kostnader			
Varekostnad		668 125	86 900
Lønnskostnad	3	1 543 243	1 726 896
Avskrivning	4	535 201	394 294
Annen driftskostnad	3	1 489 713	2 664 263
Sum kostnader		4 236 282	4 872 353
Driftsresultat		1 035 368	417 457
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	9 248 569	114 699 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		462 171	900 309
Annen finansinntekt		123 382	144
Sum finansinntekter		9 834 122	115 600 353
Rentekostnad til foretak i samme konsern		244	
Annen finanskostnad		1 830 982	1 224 705
Sum finanskostnader		1 831 226	1 224 705
Netto finans		8 002 896	114 375 648
Ordinært resultat før skattekostnad		9 038 264	114 793 105
Skattekostnad på ordinært resultat	10	6 583	777 524
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 031 681	114 015 581
Årsresultat		9 031 681	114 015 581
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11		65 000 000
Overføringer annen egenkapital	11	9 031 681	49 015 581



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		9 031 681	114 015 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10		304 250
Sum immaterielle eiendeler			304 250
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	60 650 097	61 002 008
Maskiner og anlegg	4	166 997	258 524
Sum varige driftsmidler		60 817 094	61 260 532
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	54 452 714	45 992 455
Lån til foretak i samme konsern	7	78 749 531	11 320 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	64 879 072	63 764 918
Investeringer i aksjer og andeler	6	11 360 250	
Andre fordringer	7	15 262 148	4 212 512
Sum finansielle anleggsmidler		224 703 715	125 289 885
Sum anleggsmidler		285 520 809	186 854 667
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 365 375	150 317
Andre fordringer	7	14 611 789	111 788 510
Sum fordringer		16 977 164	111 938 827
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9	737 443	55 456
Sum omløpsmidler		17 714 607	111 994 283
SUM EIENDELER		303 235 416	298 848 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	30 000 000	30 000 000
Overkurs	11	22 287 483	22 287 483
Sum innskutt egenkapital		52 287 483	52 287 483
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	154 269 125	146 550 704
Sum opptjent egenkapital		154 269 125	146 550 704
Sum egenkapital		206 556 608	198 838 187
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 306 285	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 306 285	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	71 250 000	33 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 006 924	
Sum annen langsiktig gjeld		93 256 924	33 000 000
Sum langsiktig gjeld		94 563 209	33 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		698 798	694 671
Skyldige offentlige avgifter		271 946	125 369
Annen kortsiktig gjeld	7	1 144 854	66 190 723
Sum kortsiktig gjeld		2 115 598	67 010 763
Sum gjeld		96 678 807	100 010 763
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		303 235 415	298 848 950



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Årsberetning 2020

Org.nr: 998366453 MVA

Virksomhetens art

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

Selskapet er involvert i eiendomsutviklingsprosjekter på Sørlandet og i Oslo, både bolig- og næringsprosjekter. Selskapet har i 2020 gjennomført en rekke investeringer.

Kanalbyen i Kristiansand er en ny bydel som skal bestå av 700 boliger når den er ferdig utviklet. Førstebyggetrinn bestående av 126 leiligheter ble overlevert våren 2019, og andre byggetrinn med 88 leiligheter ble overlevert i mai 2020. Salgsstart for tredje byggetrinn med 86 leiligheter var i september 2020, og pr medio april 2021 er 60 av disse solgt. Tredje byggetrinn ferdigstilles våren 2023. Kanalbyen er et vellykket samarbeidsprosjekt med Kristiansand Havn. I 2020 gikk vi inn som partner i prosjektet K14 i Kristiansand. K14 er på totalt 26.000 kvm og består av 14.000 kvm kontor og 11.000 kvm handel, sentralt plassert midt i Kristiansand sentrum. Prosjektet eies av tre partnere med en tredjedel hver.

I Grimstad har det i 2020 vært byggestart for boligprosjektet Tønnevollskogen, hvor første byggetrinn består av 6 eneboliger og 17 leiligheter. Medio april 2021 er samtlige eneboliger solgt, og 12 leiligheter. Det planlegges salgsstart for andre byggetrinn første halvår i 2021. Boligprosjektet Fevikpynten med 24 leiligheter hadde byggestart høsten 2020, og her er 19 leiligheter solgt. Både Tønnevollskogen og Fevikpynten ferdigstilles i 2022. Videre har selskapet under utvikling Smørsund boligprosjekt i Grimstad sentrum.

Selskapet er også sentral i utviklingen av næringsområdet på Kjerlingland i Lillesand, hvor vi eier 50 %, og på Grøm næringspark i Grimstad. Det er økende interesse for næringsetableringer i disse områdene. Videre er selskapet involvert i planleggingen av et nytt kontorbygg i Sørlandets teknologipark i Grimstad, og bistår ifm avslutningsfasen av salgene av kontorbyggene i Fyrstikkalleen 3 og Fyrstikkalleen 1 på Helsefyr i Oslo, som ble solgt i 2018 og 2019.

På Havstadodden i Arendal er samtlige 29 leiligheter solgt, og leilighetene overtas sommeren 2021. På Holmen i Kilsund i Arendal kommune er 9 av 24 leiligheter solgt etter salgsstart høsten 2020. Byggestart er vedtatt og prosjektet skal ferdigstilles i 2022. Eiendommen His brygge i Arendal ble overtatt våren 2020, og det planlegges salgsstart av 34 leiligheter her i mai 2021. På Tangen i Arendal har selskapet ervervet et industriområde på ca 70 mål, som er under planlegging til boligformål.

I Oslo er selskapet medeier i Fyrstikktorget Eiendom med 20 %, Slemdal boligprosjekt med 30 %, og i Bærum kommune i Frøytunet boligprosjekt med 16,5%.

Utvikling i resultat og stilling

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

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

Finansiell risiko

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ingen pågående forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet er tilfredsstillende finansiert og har en solid egenkapital, samt forventninger om avkastning på investeringer kommende år.

Resultatdisponering og utbyttegrunnlag

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

Arbeidsmiljø

Styret anser arbeidsmiljøet som tilfredsstillende, og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

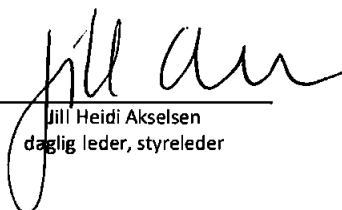
Likestilling og diskriminering

Selskapet har i 2020 sysselsatt totalt en ansatt. Daglig leder er kvinne og styret består av en kvinne. Likestilling er etter vår mening ivaretatt i selskapet og det iverksettes derfor ikke ytterligere tiltak innen området. Styret er ikke kjent med forskjellsbehandling i relasjon til diskriminering.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø.

Grimstad, 27. april 2021
Styret for J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS



Jill Heidi Akselsen
daglig leder, styreleder



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		2 743 750	700 650
Leieinntekt		2 527 900	2 593 347
Annen driftsrelatert inntekt		0	1 995 813
Sum driftsinntekter	2	<u>5 271 650</u>	<u>5 289 810</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		668 125	86 900
Lønnskostnad	3	1 543 243	1 726 896
Avskrivning	4	535 201	394 294
Annen driftskostnad	3	1 489 713	2 664 263
Sum driftskostnader		<u>4 236 282</u>	<u>4 872 353</u>
Driftsresultat		<u>1 035 368</u>	<u>417 457</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	9 248 569	114 699 900
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		462 171	900 309
Annen finansinntekt		123 382	144
Rentekostnad til foretak i samme konsern		244	0
Annen finanskostnad		1 830 982	1 224 705
Netto finansposter		<u>8 002 896</u>	<u>114 375 648</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>9 038 264</u>	<u>114 793 105</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	10	<u>6 583</u>	<u>777 524</u>
Årsresultat		<u>9 031 681</u>	<u>114 015 581</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	11	0	65 000 000
Overføringer annen egenkapital	11	<u>9 031 681</u>	<u>49 015 581</u>
Sum disponert		<u>9 031 681</u>	<u>114 015 581</u>



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	10	0	304 250
Sum immaterielle eiendeler		<u>0</u>	<u>304 250</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	60 650 097	61 002 008
Maskiner og anlegg	4	166 997	258 524
Sum varige driftsmidler		<u>60 817 094</u>	<u>61 260 532</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	54 452 714	45 992 455
Lån til foretak i samme konsern	7	78 749 531	11 320 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	64 879 072	63 764 918
Investeringer i aksjer og andeler	6	11 360 250	0
Andre fordringer	7	15 262 148	4 212 512
Sum finansielle anleggsmidler		<u>224 703 715</u>	<u>125 289 885</u>
Sum anleggsmidler		<u>285 520 809</u>	<u>186 854 667</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 365 375	150 317
Andre fordringer på selskap i samme konsern	7	14 490 692	111 743 746
Andre kortsiktige fordringer		121 097	44 764
Sum fordringer		<u>16 977 164</u>	<u>111 938 827</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	737 443	55 456
Sum omløpsmidler		<u>17 714 607</u>	<u>111 994 283</u>
Sum eiendeler		<u>303 235 416</u>	<u>298 848 950</u>

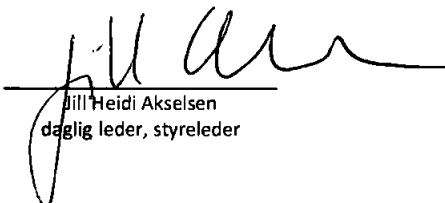


J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	30 000 000	30 000 000
Overkurs	11	22 287 483	22 287 483
Sum innskutt egenkapital		<u>52 287 483</u>	<u>52 287 483</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	154 269 125	146 550 704
Sum opptjent egenkapital		<u>154 269 125</u>	<u>146 550 704</u>
Sum egenkapital		<u>206 556 608</u>	<u>198 838 187</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	10	1 306 285	0
Sum avsetning for forpliktelser		<u>1 306 285</u>	<u>0</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	71 250 000	33 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		22 006 924	0
Sum annen langsiktig gjeld		<u>93 256 924</u>	<u>33 000 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		698 798	694 671
Skyldige offentlige avgifter		271 946	125 369
Gjeld til selskap i samme konsern	7	196 824	65 004 537
Annen kortsiktig gjeld		948 030	1 186 186
Sum kortsiktig gjeld		<u>2 115 598</u>	<u>67 010 763</u>
Sum gjeld		<u>96 678 807</u>	<u>100 010 763</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>303 235 416</u>	<u>298 848 950</u>

31. desember 2020
Grimstad, 27. april 2021


Heidi Akselsen
daglig leder, styreleder



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		9 038 264	114 793 105
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-8 200 000	-48 000 000
Gevinst ved salg av anleggsmidler		0	-1 995 813
Ordinære avskrivninger		535 201	394 294
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld		-2 210 931	-2 089 368
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 077 562	963 410
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>1 240 096</u>	<u>64 065 628</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	2 250 000
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-91 763	-522 530
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak		-20 934 663	-25 370 000
Utbetaling ved utlån til andre selskap		-89 799 177	-2 000 000
Tilbakebetaling innbetalt kapital datterselskap		0	9 594 601
Innbetalinger på utlån til andre selskap		53 320 000	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-57 505 603</u>	<u>-16 047 929</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	-26 164 777
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		22 006 924	0
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		38 250 000	33 000 000
Utbetalinger av utbytte		-65 000 000	-50 000 000
Inn-/utbetalinger vedr konsernkontoordning		61 690 570	-4 859 623
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>56 947 494</u>	<u>-48 024 400</u>
Netto endring i likvider i året		681 987	-6 701
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		55 456	62 157
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>737 443</u>	<u>55 456</u>



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsern

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Note 2 - Salgsinntekter

	2020	2019
<i>Geografisk fordeling</i>		
Norge	5 271 650	5 289 810

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	1 074 627	1 235 555
Arbeidsgiveravgift	185 638	228 073
Pensjonskostnader	127 198	148 235
Andre ytelser	155 780	115 034
Sum	<u>1 543 243</u>	<u>1 726 897</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 1 årsverk.

Ytelser til ledende personer

Selskapet har etablert pliktig tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Daglig leder leies inn fra J. B. Ugland Eiendom AS. Kostnaden er inkludert i andre driftskostnader.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2020	2019
Lovpålagt revisjon	56 490	72 477
Skatterådgivning	750	0
Andre tjenester	13 125	4 200
Sum	<u>70 365</u>	<u>76 677</u>

Merverdiavgift er delvis inkludert i revisjonshonoraret.



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 4 - Varige driftsmidler

	Parkeringshus	Tomt	Maskiner og anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	44 264 974	17 101 302	443 814	61 810 090
Tilgang kjøpte driftsmidler	91 763	0	0	91 763
Anskaffelseskost 31.12.	44 356 737	17 101 302	443 814	61 901 853
Akk.avskrivning 31.12.	-807 942	0	-276 817	-1 084 759
Balanseført pr. 31.12.	43 548 795	17 101 302	166 997	60 817 094
Årets avskrivninger	443 674	0	91 527	535 201
Økonomisk levetid	100 år		5 år	
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Selskap	Kontor	Eierandel
Gimleveien Eiendom AS	Grimstad	100 %
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	Lillesand	50 %
JBU Kanalbyen AS	Grimstad	80 %
Barbu Brygge Holding AS	Grimstad	51 %
Fyrstikk Holding AS	Grimstad	60 %
Slemdal Utvikling AS	Oslo	30 %
Havstadodden AS	Arendal	50 %
Vesterled 15 AS	Grimstad	60 %
Fevikpynten AS	Grimstad	100 %
Fyrstikktorget Utvikling AS	Oslo	20 %
Tangen Alle AS	Grimstad	100 %
His Brygge AS	Grimstad	100 %
Kilsund Eiendom AS	Grimstad	51 %
Kvartal 14 AS	Kristiansand	33 %

Investering etter kostmetoden (selskapsregnskapet)

Selskaps navn	Aksjekapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat
Gimleveien Eiendom AS	102 000	102	318 586	318 586	187 171
Agderbyen Eiendomsutvikling AS	10 000 000	5 000	28 564 918	59 071 861	2 376 072
JBU Kanalbyen AS	15 000 000	24 000	22 085 040	40 967 428	9 859 958
Barbu Brygge Holding AS	8 500 000	4 335	4 335 000	14 436 159	4 536 159
Fyrstikk Holding AS	26 039 000	12 018	15 632 399	94 617 995	1 569 662
Slemdal Utvikling AS	18 000 000	30 000	11 400 000	24 903 446	-3 539 532
Havstadodden AS	1 000 000	500	500 000	5 344 991	4 523 222
Vesterled 15 AS	1 500 000	600	3 600 000	5 757 672	-93 655
Fevikpynten AS	30 000	30	30 000	608 525	584 234
Fyrstikktorget Utvikling AS	3 100 000	4 000	23 600 000	107 465 828	-1 059 873
Tangen Alle AS	30 000	30 000	989 198	230 386	-1 730 956
His Brygge AS	30 000	100	7 044 408	18 568	-16 115
Kilsund Eiendom AS	294 720	150 306	418 084	301 723	-35 873
Kvartal 14 AS	100 000	100 000	814 155	-3 732 922	-1 646 991
Sum			119 331 788		



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

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

Bokført inntekt på DS og TS i 2020 på kr 9 248 569 hvorav kr 1 248 569 gjelder utbytte fra Gimleveien Eiendom AS. Totalt utbytte er på kr 3 400 000 hvorav kr 2 151 431 er ført mot investering. Det er i tillegg inntektsført kr 8 000 000 i utbytte fra JBU Kanalbyen AS.

Note 6 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Eierandel	Anskaff.kost	Bokført verdi
Frøytunet Utvikling AS	16,50%	11 360 250	11 360 250

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Lån til foretak i samme konsern	2020	2019
Lån til JBU Kanalbyen AS	0	11 320 000
Kilsund Eiendom AS	957 270	0
His Brygge AS	9 472 221	0
Fevikpynten AS	15 000 000	0
Tangen Alle AS	53 320 050	0
	<u>78 749 541</u>	<u>11 320 000</u>

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

Andre fordringer på selskap i samme konsern

Jon Lilletunsvei 9 AS	0	2 250 000
J.B. Ugland Eiendom (konsernkontoordning i bank)	0	61 493 746
Fyrstikk Holding AS - utbytte	6 000 000	48 000 000
Gimleveien Eiendom AS - utbytte	200 000	0
Kanalbyen Eiendom AS - utbytte	8 000 000	0
J.B. Ugland Eiendom (konsernbidrag)	290 692	0
	<u>14 490 692</u>	<u>111 743 746</u>

Lån til tilknyttet selskap

Havstadødden AS	4 238 831	4 212 512
Kvartal 14 AS	11 023 317	0
	<u>15 262 148</u>	<u>4 212 512</u>

Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern

J.B. Ugland Eiendom (konsernkontoordning i bank)	196 824	0
J.B. Ugland Eiendom AS (utbytte)	0	65 000 000
	<u>196 824</u>	<u>65 000 000</u>

**J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS****Noter til regnskapet for 2020****Note 8 - Transaksjoner med nærstående**

<i>Kjøp og salg av varer og tjenester</i>	2020	2019
Salg av tjenester til datterselskap/TS	2 534 438	454 375
Salg av tjenester til øvrige konsernselskap	601 188	379 088
Kjøp av tjenester fra søsterselskap/øvrige konsernselskap inkl entreprise	-956 607	-913 222
Kjøp av tjenester fra morselskap inkl fordelte kostnader	-681 736	-1 677 678
Sum	<u>1 497 283</u>	<u>-1 757 437</u>

<i>Finansposter (netto renter)</i>	2020	2019
Renter på konsernbankkonto	462 157	900 309

Ytelse til ledende personer og mellomregning fremgår av øvrige noter.

Note 9 - Bankinnskudd

	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	50 147

Note 10 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020	2019
Endring utsatt skatt	6 583	777 524
Årets totale skattekostnad	<u>6 583</u>	<u>777 524</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	9 038 264	114 793 105
Permanente forskjeller	229	0
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	240 000	3 440 997
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-9 248 569	-114 699 900
Endring i midlertidige forskjeller	-1 488 825	-1 763 387
Alminnelig inntekt	-1 458 901	1 770 815
Anvendt fremførbart underskudd	-5 831 791	-1 770 815
Mottatt konsernbidrag	7 290 692	0
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>	<u>0</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	5 855 408	4 346 020
Gevinst- og tapkonto	82 258	102 822
Sum	<u>5 937 666</u>	<u>4 448 842</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-5 831 791
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 937 666</u>	<u>-1 382 949</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 306 287	-304 249



J.B. Ugland Eiendomsutvikling AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	30 000 000	22 287 483	146 550 704	198 838 187
Årsresultat	0	0	9 031 681	9 031 681
Mottatt konsernbidrag	0	0	5 686 740	5 686 740
Avgitt konsernbidrag	0	0	-7 000 000	-7 000 000
Egenkapital 31.12.	30 000 000	22 287 483	154 269 125	206 556 608

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Alle aksjene har lik stemmerett.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 13 - Pant og garantier

Garantiansvar	2020	2019
Barbu Brygge Eiendom, garantiansvar	8 525 000	8 525 000
Vesterled 15 AS	0	6 000 000
Fyrstikkalleen 1 AS, garanti fra Statens Vegvesen	523 300	523 300
Slemdal Utvikling AS	7 500 000	0
Sum garantiansvar	<u>16 548 300</u>	<u>15 048 300</u>
Pantsikret gjeld	2020	2019
Niborlån	71 250 000	33 000 000
Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:	2020	2019
Sikkerhet i parkeringshus	166 997	43 900 706
Sikkerhet i aksjer (Tangen Alle AS og His Brygge AS)	8 033 606	0
Sum	<u>8 200 603</u>	<u>43 900 706</u>



BDO AS
Fjellgata 6. - 5. etasje
4612 Kristiansand S

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i J. B. Ugland Eiendomsutvikling

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 og kontantstrømmer 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 International Standards on Auditing (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.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar 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 andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Jostein Håland
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Jostein Håland

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2722160

IP: 77.18.xxx.xxx

2021-05-04 08:25:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: V480C-XX0PM-8QDZ6-F6DIY-XP4GL-CEZBY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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