



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	9 375	21 875
Sum kostnader		9 375	21 875
Driftsresultat		-9 375	-21 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 662	884
Sum finansinntekter		10 662	884
Netto finans		10 662	884
Ordinært resultat før skattekostnad		1 287	-20 991
Skattekostnad	3	283	-4 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 004	-16 373
Årsresultat		1 004	-16 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 004	-16 373
Totalresultat		1 004	-16 373
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	1 004	-16 373
Sum overføringer og disponeringer		1 004	-16 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 335	4 618
Sum immaterielle eiendeler		4 335	4 618
Sum anleggsmidler		4 335	4 618
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	4 430 919	3 692 981
Sum varer	6	4 430 919	3 692 981
Andre kortsiktige fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 994	3 951 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 994	3 951 332
Sum omløpsmidler		4 662 914	7 644 312
SUM EIENDELER		4 667 249	7 648 930
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	-15 369	-16 373
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-15 369	-16 373



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		104 631	103 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	4 162 920	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		
Sum annen langsiktig gjeld		4 162 920	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		4 162 920	4 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		339 148	3 484 754
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	5	60 550	60 550
Sum kortsiktig gjeld		399 698	3 545 304
Sum gjeld		4 562 618	7 545 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 667 249	7 648 930



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 410731

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 23.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	9 375	21 875
Sum kostnader		9 375	21 875
Driftsresultat		-9 375	-21 875
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 662	884
Sum finansinntekter		10 662	884
Netto finans		10 662	884
Ordinært resultat før skattekostnad		1 287	-20 991
Skattekostnad	3	283	-4 618
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 004	-16 373
Årsresultat		1 004	-16 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 004	-16 373
Totalresultat		1 004	-16 373
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4		
Avsatt til annen egenkapital	4		
Overført fra annen egenkapital	4	1 004	-16 373
Sum overføringer og disponeringer		1 004	-16 373



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	4 335	4 618
Sum immaterielle eiendeler		4 335	4 618
Sum anleggsmidler		4 335	4 618
Omløpsmidler			
Varer			
Tomter under utvikling	6	4 430 919	3 692 981
Sum varer	6	4 430 919	3 692 981
Andre kortsiktige fordringer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		231 994	3 951 332
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		231 994	3 951 332
Sum omløpsmidler		4 662 914	7 644 312
SUM EIENDELER		4 667 249	7 648 930
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	-15 369	-16 373
Udekket tap	4		
Sum opptjent egenkapital		-15 369	-16 373
Sum egenkapital		104 631	103 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Ansvarlig lånekapital	5	4 162 920	4 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5		



Sum annen langsiktig gjeld		4 162 920	4 000 000
Sum langsiktig gjeld		4 162 920	4 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		339 148	3 484 754
Betalbar skatt	3		
Annen kortsiktig gjeld	5	60 550	60 550
Sum kortsiktig gjeld		399 698	3 545 304
Sum gjeld		4 562 618	7 545 304
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 667 249	7 648 930



Organisasjonsnr: 924 953 195
JSØ UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring




Årsregnskap 2021

Jsø Utvikling AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 924 953 195

Transaksjon 09222115937483610904  Signert OKM, JEA, STB, JSH



RESULTATREGNSKAP

JSØ UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftskostnad	2	9 375	21 875
Sum driftskostnader		9 375	21 875
Driftsresultat		-9 375	-21 875
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		10 662	884
Resultat av finansposter		10 662	884
Resultat før skattekostnad		1 287	-20 991
Skattekostnad	3	283	-4 618
Årsresultat		1 004	-16 373
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital	4	-1 004	16 373
Sum overføringer		1 004	-16 373

JSØ UTVIKLING AS

SIDE 2





BALANSE

JSØ UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
Utsatt skattefordel	3	4 335	4 618
Sum immaterielle eiendeler		4 335	4 618
Sum anleggsmidler		4 335	4 618
OMLØPSMIDLER			
VAREBEHOLDNING			
Tomter under utvikling	6	4 430 919	3 692 981
Sum varer		4 430 919	3 692 981
Bankinnskudd, kontanter o.l.		231 994	3 951 332
Sum omløpsmidler		4 662 914	7 644 312
Sum eiendeler		4 667 249	7 648 930

JSØ UTVIKLING AS

SIDE 3





BALANSE

JSØ UTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	4	-15 369	-16 373
Sum opptjent egenkapital		-15 369	-16 373
Sum egenkapital		104 631	103 627
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Ansvarlig lån	5	4 162 920	4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 162 920	4 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		339 148	3 484 754
Annen kortsiktig gjeld	5	60 550	60 550
Sum kortsiktig gjeld		399 698	3 545 304
Sum gjeld		4 562 618	7 545 304
Sum egenkapital og gjeld		4 667 249	7 648 930

Oslo , 23.03.2022
Styret i Jsø Utvikling AS

John Erling Aarnes
styreleder

Ole Magnus Huser
styremedlem

Stene Tømmeraas Bergsløkken
styremedlem

Johan Jørgen Holst
styremedlem





NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet gjelder for perioden 01.01.2021- 31.12.2021. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Varer i arbeid vurderes til direkte tilvirkningskost. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris, redusert med forventede salgskostnader.

Fordringer og gjeld som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld

Øvrige eiendeler klassifiseres som anleggsmidler, og øvrig gjeld klassifiseres som langsiktig gjeld.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Utsatt skattefordel oppstår dersom man har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

Alle tallstørrelser i påfølgende oppstillinger er i norske kroner.

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret 2021.

Selskapet er ikke pliktig til å tjenestepensjonsordning.

NOTE 2 REVISJONSHONORAR

	2021	2020
Revisjonshonorar	9 375	9 375
Sum	9 375	9 375





NOTE 3 SKATT

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	283	-4 618
Skattekostnad ordinært resultat	283	-4 618
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 287	-20 991
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-162 921	0
Skattepliktig inntekt	-161 633	-20 991
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

	2021	2020	Endring
Varebeholdning	162 920	0	-162 921
Sum	162 920	0	-162 921
Akkumulert fremførbart underskudd	-182 624	-20 991	161 633
Grunnlag for utsatt skattefordel	-19 704	-20 991	-1 287
Utsatt skattefordel (22 %)	-4 335	-4 618	-283

NOTE 4 AKSJEKAPITAL OG EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2021	120 000	-16 373	103 627
Årets resultat		1 004	1 004
Pr. 31.12.2021	120 000	-15 369	104 631

2021 ble i likhet med fjoråret preget av koronapandemien. Den vedvarende pandemien har imidlertid ikke påvirket selskapets drift.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet 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 MELLOMVÆRENDE MED TILKNYTTET SELSKAP

	2021	2020
Langsiktig gjeld		
Block Watne AS - Ansvarlig lån	2 081 460	2 000 000
Mestergruppen Eiendom AS - Ansvarlig lån	2 081 460	2 000 000
Sum langsiktig gjeld	4 162 920	4 000 000
Annen kortsiktig gjeld		
OBOS Block Watne AS		60 550
Sum kortsiktig gjeld		60 550

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

NOTE 6 VARER I ARBEID

	2021	2020
Tomter og prosjektutvikling	4 430 919	3 692 981
	4 430 919	3 692 981





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465610984

Dokument

Årsregnskap JSØ Utvikling AS 2021
Hoveddokument
7 sider
Initiert på 2022-03-23 09:20:52 CET (+0100) av Fredrik Augensen (FA)
Ferdigstilt den 2022-03-25 10:30:49 CET (+0100)

Initiativtaker

Fredrik Augensen (FA)
OBOS BBL
Organisasjonsnr. 937052766
fredrik.augensen@blockwatne.no
+4793448359

Signerende parter

Ole Magnus Huser (OMH)
olemagnus.huser@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Ole Magnus Huser"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-10-28 08:38:54 CEST (+0200)
Signert 2022-03-23 13:37:05 CET (+0100)

Stene T. Bergsløkken (STB)
stene.bergsløkken@mestergruppen.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Stene T. Bergsløkken"
BankID issued by "DNB Bank ASA"
2021-06-08 10:51:54 CEST (+0200)
Signert 2022-03-23 17:37:17 CET (+0100)

John Erling Aarnes (JEA)
john.erling.aarnes@obos.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "John Erling Aarnes"
BankID issued by "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2021-10-27 17:43:03 CEST (+0200)
Signert 2022-03-25 10:30:49 CET (+0100)

Johan Jørgen Holst (JH)
johan.jorgen.holst@mestergruppen.no

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Johan Jørgen Holst"
BankID issued by "Danske Bank A/S"
2021-04-08 13:31:38 CEST (+0200)
Signert 2022-03-24 10:22:25 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557465610984

dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til generalforsamlingen i Jsø Utvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jsø Utvikling AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Jsø Utvikling AS



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>

Oslo, 23. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Anne Kristin Huuse
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Huuse, Anne Kristin	BANKID_MOBILE	2022-03-23 17:35

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.