



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 942 669
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JUKO INVEST AS
Forretningsadresse:	Hertzbergs gate 34 2318 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjell Michaelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	23.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	18 000	0
Annen driftsinntekt	1	0	0
Sum inntekter	1	18 000	0
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		0	0
Varekostnad		0	0
Lønnskostnad	3,4	0	0
Avskrivning	5	0	0
Annen driftskostnad	3,5,10	21 380	1 712 429
Sum kostnader		21 380	1 712 429
Driftsresultat		-3 380	-1 712 429
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	0	0
Annen renteinntekt		119 881	8 998
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		206 538	0
Sum finansinntekter		326 419	8 998
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	377 924
Annen rentekostnad		0	0
Annen finanskostnad		15 204	0
Sum finanskostnader		15 204	377 924
Netto finans		311 215	-368 926
Resultat før skattekostnad		307 835	-2 081 355
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Årsresultat	8	307 835	-2 081 355
Minoritetsinteresser	8	0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		307 835	-2 081 355



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	307 835	-2 081 355
Sum overføringer og disponeringer		307 835	-2 081 355



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5,9	4 688 630	4 688 630
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5,9	0	0
Sum varige driftsmidler		4 688 630	4 688 630
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	24 104 622	23 104 622
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	0
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,10	0	0
Andre langsiktige fordringer	9	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		24 104 622	23 104 622
Sum anleggsmidler		28 793 252	27 793 252
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,11	0	0
Sum varer	9,11	0	0
Fordringer			
Kundefordringer	9,10	0	0
Andre fordringer	10	0	0
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	568 673	260 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	12	568 673	260 838
Sum omløpsmidler		568 673	260 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		29 361 925	28 054 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1 aksje a kr. 100 000	8,13	200 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	50 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	28 211 925	27 904 090
Minoritetsinteresser	8	0	0
Sum opptjent egenkapital		28 211 925	27 904 090
Sum egenkapital		28 411 925	28 054 090
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6,9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	0	0
Skyldig offentlige avgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	10,11	950 000	0
Sum kortsiktig gjeld		950 000	0
Sum gjeld		950 000	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 361 925	28 054 090



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter	1,2	57 742 945	124 154 028
Annen driftsinntekt	1	68 305	257 387
Gevinst ved avgang datterselskap	1	0	2 392 159
Sum inntekter		57 811 250	126 803 574
Kostnader			
Endring i beholdning av egentilvirkede anleggsmidler		-40 176 116	0
Varekostnad		92 591 342	101 338 914
Lønnskostnad	3,4	24 695 394	32 515 724
Avskrivning	5	291 088	417 092
Annen driftskostnad	3,5,10	5 741 659	13 059 215
Sum kostnader		83 143 367	147 330 945
Driftsresultat		-25 332 117	-20 527 371
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	6 248 242	-471 306
Annen renteinntekt		1 421 167	1 361 014
Sum finansinntekter		7 669 409	889 708
Annen rentekostnad		8 453 031	4 937 916
Annen finanskostnad		15 203	
Sum finanskostnader		8 468 234	4 937 916
Netto finans		-798 825	-4 048 208
Resultat før skattekostnad		-26 130 942	-24 575 579
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	-838 324
Årsresultat		-26 130 942	-23 737 255
Minoritetsinteresser	8	-9 029 624	-8 200 373
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-17 101 318	-15 536 882



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	-17 101 318	-15 536 883
Sum overføringer og disponeringer		-17 101 318	-15 536 883



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	5	0	12 858
Sum immaterielle eiendeler		0	12 858
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5,9	78 526 055	7 079 164
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5,9	287 820	790 188
Sum varige driftsmidler		78 813 875	7 869 352
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	11 277 511	29 206 544
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,10	20 432 526	17 101 528
Andre langsiktige fordringer	9	5 884 806	0
Sum finansielle anleggsmidler		37 594 843	46 308 072
Sum anleggsmidler		116 408 718	54 190 282
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,11	135 895 421	176 254 209
Sum varer		135 895 421	176 254 209
Fordringer			
Kundefordringer	9,10	2 444 550	4 214 725
Andre fordringer	10	3 870 906	3 003 315
Opparbeidet, ikke fakturert inntekt	9,11	22 545 401	26 832 645
Sum fordringer		28 860 857	34 050 685
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	4 762 640	2 946 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 762 640	2 946 583
Sum omløpsmidler		169 518 918	213 251 477



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		285 927 636	267 441 759
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital 1 aksje a kr. 100 000	8,13	200 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	0	50 000
Sum innskutt egenkapital		200 000	150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	38 377 107	55 451 394
Sum opptjent egenkapital		38 377 107	55 451 394
Minoritetsinteresser	8	16 873 248	23 894 120
Sum egenkapital		55 450 355	79 495 514
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser	6,9	746 526	38 761
Sum avsetninger for forpliktelser		746 526	38 761
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	206 169 674	168 529 373
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	1 318 330	778 853
Sum annen langsiktig gjeld		207 488 004	169 308 226
Sum langsiktig gjeld		208 234 530	169 346 987
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	10	5 290 749	6 695 613
Skyldig offentlige avgifter		2 826 851	2 212 660
Annen kortsiktig gjeld	10,11	14 125 152	9 690 985
Sum kortsiktig gjeld		22 242 752	18 599 258
Sum gjeld		230 477 282	187 946 245



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 927 637	267 441 759



Juko Invest AS, org nr 988 942 669

ÅRSBERETNING FOR 2024

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er investeringer i aksjer og obligasjoner samt deltagelse i andre selskaper. Selskapets forretningskontor er i Hamar. Konsernet består av morselskapet Juko Invest AS, FLP Eiendom as og datterselskapet BEIAS gruppen AS. Det vises til note 6 for oversikt over datterselskaper og tilknyttede selskaper i BEIAS gruppen AS.

Analyse av årsregnskapet og sentrale risikoer og usikkerhetsfaktorer.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over utvikling og resultat av selskapets virksomhet og dets stilling pr. 31.12.2024.

2024 ble også et krevende år for bolignæringen i Norge. Nivået på salg og igangsetting av nye boliger var fortsatt lavt og medførte svært lav aktivitet i konsernets selskaper. Mer enn en halvering av omsetningen, nedskrivning av prosjekter og kraftig prisstigning på innsatsfaktorer som ikke ble kompensert med økte salgspriser, medførte at driftsresultatet ble negativt med 25,3 mill kr mot - 20,5 mill kr i 2023.

Til tross for betydelig økning i inntekter fra investering i tilknyttede selskap, medførte det negative driftsresultatet, sammen med betydelig økning i finanskostnader som følge av økning i gjeld, at årsresultatet ble -26,1 mill kr i 2024 mot -23,7 mill kr i 2023.

Egenkapitalen pr 31.12.24 utgjorde i morselskapet 28,4 mill kr (97%) mot 28,1 mill kr (100%) pr 31.12.23. Egenkapital i konsernet var pr 31.12.24 55,4 mill kr (19%) mot 79,5 mill kr (30%) pr 31.12.23. Konsernets likviditetsbeholdning var 4,7 mill pr 31.12.24 mot 2,9 mill pr 31.12.23. Likviditeten har i perioder vært presset, men gjennom tett samarbeid med banken har konsernet hatt tilstrekkelig likviditet gjennom året gjennom til å møte løpende forpliktelser.

Finansiell risiko mv.

Konsernet er ikke i vesentlig grad eksponert for endringer i valutakurser da de fleste kjøp og salg skjer i norske kroner. Konsernet er eksponert mot endringer i rentenivået da selskapenes lån har flytende rente basert på utviklingen i NIBOR.

Konsernet har i utgangspunktet lav kredittrisiko da selskapene normalt ikke gir kreditt til sine kunder alternativt at kundene må stille bankgaranti. Konkurs i byggenæringen har imidlertid medført at våre datterselskaper har opplevd økte tap på krav i 2024.

Selskaper i konsernet har krav til forhåndssalg før større utbyggingsprosjekt igangsettes. Konsernet har samlet en betydelig tomteportefølje som er delvis lånefinansiert. Dette innebærer en likviditetsrisiko ved en eventuell betydelig svikt i markedet.

Markedsrisikoen for konsernets selskaper har økt som følge av store prisøkninger på boliger og kundenes svekkede kjøpekraft som følge av økning i priser på strøm, drivstoff og matvarer samt stigende rentenivå.

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsern var 19,1 mill kr mens resultat før skatt var -26,1 mill kr. Differansen skyldtes i hovedsak betydelig reduksjon i varelager, gevinst ved salg av anleggsmidler, reduksjon i kundefordringer/opparbeidet inntekt, og reduksjon i vareleverandørgjeld. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var -58,5 mill kr som i hovedsak skyldes utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og tilbakebetaling av lånefordringer. Det ble samtidig mottatt 16 mill. kr ved salg av aksjer og andeler i andre foretak. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 41,2 mill kr som følge av nye låneopptak og innbetaling av egenkapital. Totalt medførte dette en netto økning i likviditetsbeholdningen på ca. 1,8 mill. kr. Kontantbeholdningen ved utgangen av året var 4,8 mill. kr, sammenlignet med 2,9 mill. kr ved utgangen av 2023. I tillegg hadde konsernet en ubenyttet driftskreditt på 18,1mill kr ved årsslutt.

Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte. Sysselsatte årsverk i konsernet har i 2024 vært 24,9. Sykefraværet i selskapene i BEIAS gruppen var 9,64% mot 9,2% i 2023. Sykefraværet skyldtes i hovedsak langtidssykemeldte. Det har ikke vært arbeidsuhell med personskade i datterselskapene i 2024. Styret mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, men vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.



Juko Invest AS, org nr 988 942 669

Likestilling

Selskapets styre består av 2 menn. Det er ikke truffet spesielle tiltak når det gjelder likestilling.

Styreansvarsforsikring

Det er tegnet styreansvarsforsikring for styrets medlemmer og daglig leder gjennom Riskpoint. Forsikringselskapet dekker sikredes ansvar for formueskade, herunder personlig ansvar for konsernets gjeld, som skyldes krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlattelse i sikredes egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Med konsernet skal forstås forsikringstakeren og dennes datterselskap.

Ytre miljø

Det er konsernets målsetting å være et konsern med miljøvennlige virksomheter. Konsernets virksomheter påvirker det ytre miljøet i begrenset grad og det er ikke rapportert om vesentlige tilfeller av forurensning av det ytre miljø i 2024. Konsernets virksomheter er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg av miljømessig karakter. Konsernet har som mål å levere så miljøvennlige tjenester og produkter som mulig.

Åpenhetsloven

I samsvar med kravene i åpenhetsloven har Selskapet gjennomført aktsomhetsvurderinger for å kartlegge og håndtere risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår virksomhet og leverandørkjede.

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene er offentliggjort på selskapets nettside innen fristen 30. juni 2025, og beskriver vårt arbeid med risikokartlegging, prioriterte områder for oppfølging og eventuelle tiltak som er iverksatt.

Redegjørelse for selskapet utsikter

Nedgangen i boligsalget har fortsatt i 2025, og krisen i bolignæringen har forsterket seg. Salg og igangsetting er på et svært lavt nivå, og selskapet/konsernet er sterkt påvirket av denne situasjonen.

Selskapet har derfor, i nært samarbeid med selskapets bankforbindelse, arbeidet med å tilpasse aktiviteten til den faktiske markedssituasjonen og forventningene til den videre utviklingen i markedet. Det er iverksatt en rekke tiltak for å frigjøre bundet kapital i bygg, tomteprosjekter og single purpose-selskaper for å redusere konsernets gjeldsbelastning. Videre er det gjennomført tiltak for å redusere faste kostnader. Styret besluttet i mars 2025 å starte en prosess for avvikling av driften i Nordbolig Hamar AS. Videre er det besluttet at etter ferdigstilling av påbegynte byggeprosjekter i Nordbolig Innlandet AS, vil det ikke bli startet opp nye prosjekter.

Banken har løpende gitt tilstrekkelige kredittrammer, slik at selskapene i konsernet har kunnet gjennomføre de planlagte tiltakene.

Banken har, på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet, gitt kredittrammer frem til 30.09.2025.

Selskapet er i løpende dialog med banken om videreføring av disse, men forventer at banken vil stille krav om et vesentlig salg av ferdigstilte boliger, tomter og utfisjonerte single purpose-selskaper for forlengelse. Styret mener at konsernet, gjennom gjennomførte og planlagte tiltak, vil kunne innfri bankens krav, men påpeker at det er vesentlig usikkerhet knyttet til fremtidig salg av ferdigstilte boliger, tomter og single purpose-selskaper.

Fortsatt drift

Som følge av usikkerhet knyttet til fremdriften i salget av ferdigstilte boliger, tomter og single purpose-selskaper, som er en forutsetning for at banken vil gi videre finansiering og oppstart av nye prosjekter, er det vesentlig usikkerhet knyttet til forutsetningene for fortsatt drift.

Disponering av årsresultat

Årsresultatet foreslås disponert slik det fremkommer i årsregnskapet.

Hamar 23.06.25

Kjell Michaelsen
Styreleder

Oddvar Haugen
Daglig leder/styremedlem



 Securely signed with Brevio

Årsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Michaelsen, Kjell	BANKID	2025-06-26 07:33
Haugen, Oddvar	BANKID	2025-06-24 16:11

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.



Juko Invest AS

RESULTATREGNSKAPET 01.01. - 31.12.

2024	Morselskap 2023		Note	Konsern 2024	2023
18 000	0	Salgsinntekt	1, 2	57 742 945	124 154 027
0	0	Annen driftsinntekt	1	68 305	257 387
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap	1	0	2 392 159
<u>18 000</u>	<u>0</u>	Sum driftsinntekt		<u>57 811 250</u>	<u>126 803 574</u>
0	0	Beholdningsendring egentilvirkede anleggsmidler		-40 176 116	0
0	0	Varekostnad		92 591 342	101 338 914
0	0	Lønnskostnad	3, 4	24 695 394	32 515 724
0	0	Avskrivning	5	291 088	417 092
21 380	1 712 429	Annen driftskostnad	3, 5, 10	5 741 659	13 059 215
<u>21 380</u>	<u>1 712 429</u>	Sum driftskostnad		<u>83 143 367</u>	<u>147 330 945</u>
<u>-3 380</u>	<u>-1 712 429</u>	Driftsresultat		<u>-25 332 117</u>	<u>-20 527 371</u>
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	6 248 242	-471 306
119 881	8 998	Annen renteinntekt		1 421 167	1 361 014
206 538	-377 924	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	0
0	0	Annen rentekostnad		-8 453 031	-4 937 916
-15 204	0	Annen finanskostnad		-15 203	0
<u>307 835</u>	<u>-2 081 355</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-26 130 942</u>	<u>-24 575 579</u>
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	-838 324
<u>307 835</u>	<u>-2 081 355</u>	Ordinært resultat		<u>-26 130 942</u>	<u>-23 737 255</u>
<u>307 835</u>	<u>-2 081 355</u>	Årsresultat	8	<u>-26 130 942</u>	<u>-23 737 255</u>
0	0	Minoritetens andel	8	-9 029 624	-8 200 373
<u>307 835</u>	<u>-2 081 355</u>	Majoritetens andel		<u>-17 101 318</u>	<u>-15 536 882</u>
307 835	-2 081 355	Disponering (dekning) av årsresultatet			
307 835	-2 081 355	Overført til/fra annen egenkapital	8	-17 101 318	-15 536 883
<u>307 835</u>	<u>-2 081 355</u>	Sum overført		<u>-17 101 318</u>	<u>-15 536 883</u>



Juko Invest AS

BALANSE PR. 31.12.

2024	Morselskap 2023	Note	Konsern 2024	2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
0	0		0	12 858
0	0		0	12 858
Varige driftsmidler				
4 688 630	4 688 630		78 526 055	7 079 164
0	0		287 820	790 188
4 688 630	4 688 630		78 813 875	7 869 352
Finansielle anleggsmidler				
24 104 622	23 104 622		0	0
0	0		11 277 511	29 206 544
0	0		20 432 526	17 101 528
0	0		5 884 806	0
24 104 622	23 104 622		37 594 843	46 308 072
28 793 252	27 793 252		116 408 718	54 190 282
Omløpsmidler				
0	0		135 895 421	176 254 209
Fordringer				
0	0		2 444 550	4 214 725
0	0		3 870 906	3 003 315
0	0		22 545 401	26 832 646
0	0		28 860 857	34 050 686
568 673	260 838		4 762 641	2 946 584
568 673	260 838		169 518 918	213 251 478
29 361 925	28 054 090		285 927 636	267 441 759



Juko Invest AS

BALANSE PR. 31.12.

2024	Morselskap 2023	Note	Konsern 2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
200 000	100 000	8, 13	200 000	100 000
0	50 000	8	0	50 000
<u>200 000</u>	<u>150 000</u>		<u>200 000</u>	<u>150 000</u>
Opptjent egenkapital				
28 211 925	27 904 090	8	38 377 107	55 451 395
<u>28 211 925</u>	<u>27 904 090</u>		<u>38 377 107</u>	<u>55 451 394</u>
0	0	8	16 873 248	23 894 120
<u>28 411 925</u>	<u>28 054 090</u>		<u>55 450 355</u>	<u>79 495 514</u>
EGENKAPITAL OG GJELD				
GJELD				
Avsetning for forpliktelse				
0	0	6, 9	746 526	38 761
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>746 526</u>	<u>38 761</u>
Annen langsiktig gjeld				
0	0	9, 12	206 169 674	168 529 373
0	0	9, 10	1 318 330	778 853
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>207 488 004</u>	<u>169 308 226</u>
Kortsiktig gjeld				
0	0	10	5 290 749	6 695 613
0	0		2 826 851	2 212 660
950 000	0	10, 11	14 125 152	9 690 985
<u>950 000</u>	<u>0</u>		<u>22 242 752</u>	<u>18 599 258</u>
<u>950 000</u>	<u>0</u>		<u>230 477 281</u>	<u>187 946 245</u>
<u>29 361 925</u>	<u>28 054 090</u>		<u>285 927 636</u>	<u>267 441 759</u>

Hamar, 23.06.2025
Styret i Juko Invest AS

Kjell Michaelsen
styreleder

Oddvar Haugen
styremedlem, daglig leder



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap

Datterselskaper er selskaper der morselskapet har kontroll, og dermed bestemmende innflytelse på enhetens finansielle og operasjonelle strategi, normalt ved å eie mer enn halvparten av den stemmeberettigede kapitalen. Investeringer med 20-50 % eie av stemmeberettiget kapital og betydelig innflytelse, defineres som tilknyttede selskaper.

Følgende selskaper inngår i konsernet 31.12.:

Mor- og datterselskaper	Eierandel
Juko Invest AS (morselskap)	
BEIAS Gruppen AS	69,0 %
FLP Eiendom AS	69,0 %
NB Utleie Elverum AS	6,11 %

Datterdatterselskaper (eies av BEIAS Gruppen AS)	
Nordbolig Hamar AS	100,0 %
Nordbolig Innlandet AS	95,0 %
Nordbo Element AS	60,0 %
Nordlys Arkitektur AS	100 %
Lønnberget Utvikling AS	100 %
NB Utleie Elverum AS	81,66 %

Tilknyttede selskaper	
Ingeberglia Eiendomsutvikling AS	50,0 %
Beias Invest AS	42,0 % (avviklet i 2024)
Brumunddal Eiendom AS	22,48 % (solgt i 2024)
Askim Utvikling AS	50,0 %
Kristianslund Utvikling AS	25 %
Husebyenga Terrasse AS	50%
Farveriparken Eiendomsutvikling AS	50 %
Komsilovegen 88 AS	50 % (solgt i 2024)
Tønseth Utvikling AS	50 %

Andelen i Beias Invest AS eies av Juko Invest AS. Andelene i Husebyenga Terrasse AS, Brumunddal Eiendom AS, Farveriparken Eiendomsutvikling AS, Komsilovegen 88 AS Ingeberglia Eiendomsutvikling AS, Askim Utvikling AS og Kristianslund Utvikling AS eies av Beias Gruppen AS. Andelen i Tønseth Utvikling AS eies av Nordbolig Innlandet AS.

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper i selskapsregnskapet. Kostprisen økes når midler tilføres ved kapitalutvidelse, eller når det gis konsernbidrag til datterselskap. Mottatte utdelinger resultatføres i utgangspunktet som inntekt. Utdelinger som overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet føres som reduksjon av anskaffelseskost. Utbytte/konsernbidrag fra datterselskap regnskapsføres det samme året som datterselskapet avsetter beløpet. Utbytte fra andre selskaper regnskapsføres som finansinntekt når utbyttet er vedtatt.

I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden som prinsipp for investeringer i tilknyttede selskaper. Bruk av metoden fører til at regnskapsført verdi i balansen tilsvare andelen av egenkapitalen i det tilknyttede selskapet, korrigert for eventuelle gjenværende merverdier fra kjøpet og urealiserte interngevinster. Resultatandelen i resultatregnskapet baseres på andelen av resultatet etter skatt i det tilknyttede selskapet såfremt dette selskapet er eget skattesubjekt, og korrigeres for eventuelle avskrivninger på merverdier og urealiserte gevinster. I resultatregnskapet vises resultatandelen under finansposter.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Konsolideringsprinsipper

Datterselskaper blir konsolidert fra det tidspunkt kontrollen er overført til konsernet (oppkjøpstidspunktet).

I konsernregnskapet erstattes posten aksjer i datterselskap med datterselskapets eiendeler og gjeld. Konsernregnskapet utarbeides som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner, urealisert fortjeneste og mellomværende mellom selskapene i konsernet elimineres.

Minoritetens andel i resultat og egenkapital vises på egne linjer i oppstillingsplanen.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Det medtas kun majoritetens andel i goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, retur, rabatter og andre avslag. Salg av varer resultatføres når en enhet innenfor konsernet har levert sine produkter til kunden og det ikke er uoppfylte forpliktelser som kan påvirke kundens aksept av leveringen. Levering er ikke foretatt før produktene er sendt til avtalt sted og risiko for tap og ukurans er overført til kunden. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter).

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Renter knyttet til tilvirkning av anleggsmidler balanseføres.

Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger og forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøpet.

Andre langsiktige aksjeinvesteringer

Kostmetoden brukes som prinsipp for investeringer i andre aksjer mv. Utdelinger regnskapsføres i utgangspunktet som finansinntekt, når utdelingen er vedtatt. Hvis utdelingene vesentlig overstiger andel av opptjent egenkapital etter kjøpet, føres det overskytende til reduksjon av kostprisen.

Varelager

Varer vurderes til det laveste av anskaffelseskost (etter FIFO-prinsippet) og virkelig verdi. For råvarer brukes gjenanskaffelseskost som tilnærming til virkelig verdi.

Anleggskontrakter

Arbeid under utførelse knyttet til fastpriskontrakter med lang tilvirkningstid vurderes etter løpende avregnings metode. Fullfølelsesgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad. Totalkostnaden revurderes løpende. For prosjekter som antas å gi tap, kostnadsføres hele det beregnede tapet umiddelbart.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuell vurdering av fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap. Vesentlige økonomiske problemer hos kunden, sannsynligheten for at kunden vil gå konkurs eller gjennomgå økonomisk restrukturering, og utsettelse og mangler ved betalinger anses som indikatorer på at kundefordringer må nedskrives.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av forventede framtidige innbetalinger. Det foretas likevel ikke neddiskontering når effekten av neddiskontering er uvesentlig for regnskapet. Avsetning til tap vurderes på samme måte som for kundefordringer.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringsselskap. Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt. Innskuddene regnskapsføres som lønnskostnad. Eventuelle forskuddsbetalte innskudd balanseføres som eiendel (pensjonsmidler) i den grad innskuddet kan refunderes eller redusere framtidige innbetalinger.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, begrunnes med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres oppføres netto i balansen innenfor samme skattekonsern.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
18 000	0	Salgsinntekter	57 742 945	124 154 027
0	0	Andre driftsinntekter	68 305	257 387
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap		2 392 159
18 000	0	Sum	57 811 250	126 803 573

All omsetning i konsernet har skjedd innad i Norge og er innenfor samme virksomhetsområde.

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Transaksjoner med nærstående parter	2024	2023
0	0	Salg til tilknyttede selskap	4 361 657	1 487 003

Eliminering av renter som er aktivert på prosjekter er reklassifisert fra varekostnad til eksterne renter. Fjorårstall er korrigert for tilsvarende eliminering.

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
0	0	Lønninger	20 129 946	26 354 353
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 016 661	3 970 886
0	0	Pensjonskostnader	1 170 127	1 726 068
0	0	Andre ytelser	378 661	464 418
0	0	Sum	24 695 394	32 515 724
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	24,90	37,90

Det er ingen ansatte i morselskapet Juko Invest AS, og det er heller ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Kostnadsført godtgjørelse til revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap)	37 878	437 500
Annen bistand	14 200	154 819
Sum	52 078	592 319

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 4 Pensjoner

Et av selskapene i konsernet har gjennom organisasjonsavtale avtalefestet pensjonsordning (AFP). Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall oppjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Den nye ordningen som gjelder fra 01.01.2011 er å anse som en ytelsesbasert flerforetaksordning, men regnskapsføres som innskuddsordning frem til det foreligger pålitelig og tilstrekkelig informasjon slik at selskapet kan regnskapsføre sin proporsjonale andel av pensjonskostnad, pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler i ordningen. Selskapets forpliktelse etter den nye ordningen er dermed ikke balanseført som gjeld. Årets tilskudd til ordningen utgjør kr 111 514 i 2024 og kr 163 740 i 2023.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innbetalt beløp til denne ordningen i 2024 utgjør kr 1 331 718 og i 2023 kr 1 908 705.

Note 5 Varige driftsmidler og immateriell eiendeler

Morselskapet

	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 688 630	4 688 630
Tilgang		0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 688 630	4 688 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Nedskrivning	0	0
Balanseført verdi 31.12.	4 688 630	4 688 630

Konsernet

	Goodwill	Utvikling av nye husmodeller	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Transportmidler	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 912 366	53 753	0	7 338 564	1 271 457	7 356 097	20 932 237
Tilgang	0	0	0	31 303 975	0	0	31 303 975
Tilgang egentilvirket	0	0	0	40 176 116	0	0	40 176 116
Avgang	0		0		247 583	0	247 583
Anskaffelseskost 31.12.	4 912 366	53 753	0	78 818 655	1 023 874	7 356 097	92 164 745
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 446 812	53 753	0	292 600	781 979	7 310 172	12 885 316
Nedskrivning	465 554	0	0	0	0	0	465 554
Balanseført verdi 31.12.	0	0	0	78 526 055	241 895	45 925	78 813 875

Årets avskrivninger	0	12 858	0	33 200	120 000	125 030	291 088
Årets inntektsføring badwill	0	0	0	0	0	0	0

Forventet økonomisk levetid	5-10 år	3 år		25-70 år	5-6 år	3-6 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	Lineær	Lineær	

Goodwill gjelder i hovedsak oppkjøp av selskapet Nordbo Element AS samt økt majoritetsandel i selskapet Nordbolig Innlandet AS. Goodwill avskrives over ti år på bakgrunn i en langsiktig strategi for å videreføre den lønnsomme driften i selskapene. Videre er det goodwill knyttet til erverv av Gartnerveien Utbygging AS. Dette goodwillbeløpet skyldes forskjell mellom latent skatt og nominell verdi av utsatt skatt knyttet til tomt som ble overtatt i forbindelse med kjøp av Gartnerveien Utbygging AS. Denne goodwillen avskrives over 5 år.

Kostnadsført husleie i 2024 utgjør kr 1 482 519.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskapet

Datterselskap	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balansført verdi
BEIAS Gruppen AS	Hamar	69,0 %	60 461 199	-11 483 561	23 104 622
FLP Eiendom AS	Hamar	69 %	-2 136 958	-38 578	0
NB Utleie Elverum AS	Hamar	6,112 %	16 241 956	-82 260	1 000 000
Balansført verdi 31.12.					24 104 622

Aksjene i FLP Eiendom AS er nedskrevet i regnskapet til Juko Invest AS i 2023.

Juko Invest AS har både en direkte og indirekte eierandel i NB Utleie Elverum AS.

Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Nedenfor er oppgitt eierandel den eierandel som Beias Gruppen eier.

Datterdatter- selskaper	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)
Nordbolig Hamar AS	Hamar	100 %	-3 820 154	-531 985
Nordbolig Innlandet AS	Hamar	95 %	-1 448 843	-26 435 123
Nordbo Element AS	Vestre Gausdal	60 %	2 108 183	6 691
Nordlys Arkitektur AS	Hamar	100 %	624 242	-157 561
Lønnberget Utvikling AS	Hamar	100 %	-1 847 251	1 921 544
NB Utleie Elverum AS	Hamar	82 %	16 241 956	-82 260

Tilknyttede selskaper	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	
Ingeberglia Eiendomsutvikling AS	Hamar	50 %	
Brumunddal Eiendom AS	Brumunddal	22,48 %	Solgt i 2024
Askim Utvikling AS	Hamar	50 %	
Kristianslund Utvikling AS	Gjøvik	25 %	
Farveriparken Eiendomsutvikling AS	Hamar	50 %	
Komsilovegen 88 AS	Lysaker	50 %	Solgt i 2024
Husebyenga Terrasse AS	Hamar	50 %	
Tønseth Handel AS	Hamar	50 %	

Merverdianalyse	Askim Utvikling AS	Kristians- lund Utvikling AS	Beias Invest AS	Brumund- dal Eiendom AS	Delsum
Andel balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	125 000	100 000	169 970	664 549	1 059 519
Emisjon i eiertiden	3 000 000	0	0	0	3 000 000
Henførbart merverdi	0	0	0	2 335 451	2 335 451
Anskaffelseskost	3 125 000	100 000	169 970	3 000 000	6 394 970



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	4 719 383	-38 761	120 230	140 755	4 941 607
Årets resultatandel	-1 337 319	-77 263	0	0	-1 414 582
Avgang	0	0	-120 230	-140 755	-260 985
Balanseført verdi 31.12.	3 382 064	-116 024	0	0	3 266 039

Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Merverdianalyse	Tønset Utvikling AS	Komsilo- vegen 88 AS	Farveri- parken Eiendoms- utvikling AS	Ingeberglia Eiendoms- utvikling AS	Huseby- enga Terrasse AS	Totalsum
Andel balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	0	11 424 860	3 059 345	50 000	161 479	15 755 203
Emisjon og kjøp i eiertiden	0	4 709 946	0	2 700 000	0	10 409 946
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap	7 313 532	0	0	0	0	7 313 532
Henførbart merverdi		0	0	0	988 521	3 323 972
Anskaffelseskost	7 313 532	16 134 806	3 059 345	2 750 000	1 150 000	36 802 653

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	4 921 841	14 424 622	1 935 281	2 206 800	737 636	29 167 783
Avgang	0	-14 424 622	0	0	0	-14 685 607
Årets resultatandel, inkl nedskrivning av merverdier	(565 221)	0	-585 066	-18 184	-1 368 138	-3 951 191
Balanseført verdi 31.12.	4 356 620	0	1 350 215	2 188 616	-630 502	10 530 985

Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.	3 354 016	0	0	0	0	3 354 016
Utsatt skatt	(711 532)	0	0	0	0	-711 532

Negativ verdi på Kristianslund AS er pr 01.01. klassifisert som annen avsetning for forpliktelse.

Pr 31.12. er negativ verdi på Kristianslund Utvikling AS og Husebyenga Terrasse AS klassifisert som annen avsetning for forpliktelse.

I posten inntekt fra investering i tilknyttet selskap inngår i tillegg til resultatandel på kr -3 951 191, gevinst ved avgang av tilknyttede selskaper med kr 10 199 433.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Midlertidige forskjeller		
-1 526 577	-1 632 880	Anleggsmidler/langsiktig gjeld	-6 724 953	-2 329 179
0	0	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	9 982 998	5 312 595
0	0	Gevinst og tapskonto	0	38 420
-1 526 577	-1 632 880	Netto midlertidige forskjeller	3 258 045	3 021 836
-244 195	-244 796	Underskudd til fremføring	-63 039 674	-30 528 673
-1 770 772	-1 877 676	Grunnlag for utsatt skatt	-59 781 629	-27 506 837
-389 570	-413 089	Beregnet utsatt skatt	-13 151 958	-6 051 504
389 570	413 089	Ikke aktivert utsatt skattefordel	13 151 958	6 051 504
0	0	Balanseført utsatt skatt	0	0
22 %	22 %	Skattesats	22 %	22 %

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Grunnlag for betalbar skatt		
307 835	-2 081 355	Resultat før skattekostnad	-26 130 942	-24 575 580
-200 931	377 924	Permanente forskjeller	-6 143 851	-10 397 187
106 904	-1 703 431	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-32 274 793	-34 972 767
-106 303	1 632 880	Endring i midlertidige forskjeller	-236 209	8 303 364
601	-70 551	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-32 511 002	-26 669 403
0	0	Avgang datterselskap	0	747 214
0	70 551	Underskudd fremført til senere år	33 266 792	25 922 189
-601	0	Anvendt underskudd	-755 790	0
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	0



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Fordeling av skattekostnaden		
		Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	0
0	0	Sum betalbar skatt	0	0
0	0	Herav knyttet til avgang datterselskap		1 423 063
0	0	Brutto endring utsatt skatt	0	-2 261 387
0	0	Skattekostnad	0	-838 324
0 %	0 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	0 %	3 %
		Betalbar skatt i balansen		
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	0
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	0

Morselskapet			Konsernet	
2024	2023		2024	2023
		Avstemming av skattekostnaden		
67 724	-457 898	Årsresultat * gjennomsnittlig skattesats	-5 748 807	-5 406 628
0	0	Regnskapsført skattekostnad	-0	-838 324
67 724	-457 898	Differanse	-5 748 807	-4 568 304
		Forklaring		
-23 519	374 755	Endring ikke aktivert skattefordel	7 100 454	5 215 529
-44 205	83 143	Permanente forskjeller	-1 351 647	-2 287 381
0	0	Avgang datterselskap	0	1 640 156
-67 724	457 898	Sum	5 748 807	4 568 304



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 8 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Ikke registrert kapital-		Sum
		forhøyelse	Annen egenkapital	
Egenkapital 01.01.	100 000	50 000	27 904 090	28 054 090
Kapitalforhøyelse	100 000	-50 000	0	50 000
Årets resultat	0	0	307 835	307 835
Egenkapital 31.12.	200 000	0	28 211 925	28 411 925

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Ikke registrert kapital-		Minoritets-	Sum
		forhøyelse	Annen egenkapital		
Egenkapital 01.01.	100 000	50 000	55 451 395	23 894 120	79 495 514
Kapitalforhøyelse	100 000	-50 000	0	2 000 000	2 050 000
Årets resultat	0	0	-17 101 318	-9 029 624	-26 130 942
Direkte egenkapitalføringer i dattersk	0	0	25 068	10 715	35 783
Overføring majoritet/mioritet			1 962	-1 962	0
Egenkapital 31.12.	200 000	0	38 377 107	16 873 248	55 450 355

Det er negativ minoritetsinteresse knyttet til FLP Eiendom AS på kr 650 498 pr 31.12.2023 og kr 662 457 pr 31.12.2024.

Det er negativ direkte minoritetsinteresse i Nordbolig Innlandet AS på kr 220 288 pr 31.12.2024.

Redegjørelse for selskapets utsikter

Nedgangen i boligsalget har fortsatt i 2025, og krisen i bolignæringen har forsterket seg. Salg og igangsetting er på et svært lavt nivå, og selskapet/konsernet er sterkt påvirket av denne situasjonen.

Selskapet har derfor, i nært samarbeid med selskapets bankforbindelse, arbeidet med å tilpasse aktiviteten til den faktiske markedssituasjonen og forventningene til den videre utviklingen i markedet. Det er iverksatt en rekke tiltak for å frigjøre bundet kapital i bygg, tomteprosjekter og single purpose-selskaper for å redusere konsernets gjeldsbelastning. Videre er det gjennomført tiltak for å redusere faste kostnader. Styret besluttet i mars 2025 å starte en prosess for avvikling av driften i Nordbolig Hamar AS. Videre er det besluttet at etter ferdigstillelse av påbegynte byggeprosjekter i Nordbolig Innlandet AS, vil det ikke bli startet opp nye prosjekter.

Banken har løpende gitt tilstrekkelige kredittrammer, slik at selskapene i konsernet har kunnet gjennomføre de planlagte tiltakene.

Banken har, på tidspunktet for avleggelsen av årsregnskapet, gitt kredittammer frem til 30.09.2025.

Selskapet er i løpende dialog med banken om videreføring av disse, men forventer at banken vil stille krav om et vesentlig salg av ferdigstilte boliger, tomter og utfisjonerte single purpose-selskaper for forlengelse. Styret mener at konsernet, gjennom gjennomførte og planlagte tiltak, vil kunne innfri bankens krav, men påpeker at det er vesentlig usikkerhet knyttet til fremtidig salg av ferdigstilte boliger, tomter og single purpose-selskaper.

Fortsatt drift

Som følge av usikkerhet knyttet til fremdriften i salget av ferdigstilte boliger, tomter og single purpose-selskaper, som er en forutsetning for at banken vil gi videre finansiering og oppstart av nye prosjekter, er det vesentlig usikkerhet knyttet til forutsetningene for fortsatt drift.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Kundefordringer i balansen	2 444 550	4 214 725
Gjeld				
2024	2023		2024	2023
0	0	Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Fordringer				
2024	2023		2024	2023
0	0	Fordringer som forfaller om mer enn 1 år	0	0
2024	2023		2024	2023
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Konsernkonto	120 266 597	140 529 373
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	85 903 077	28 000 000
0	0	Sum gjeld sikret ved pant	206 169 674	168 529 373
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Driftsmidler	73 238 387	1 836 834
0	0	Varer	130 457 277	170 160 149
0	0	Kundefordringer	2 004 496	3 723 902
0	0	Oppjent ikke fakturert inntekt	22 545 401	26 832 646
0	0	Sum	228 245 561	202 553 531

Pant

BEIAS Gruppen AS, Nordbolig Innlandet AS, Nordbolig Hamar AS og Norlys Arkitektur AS deltar i en konsernkontoordning. Den samlede gjelden inngår under gjeld til kredittinstitusjoner. BEIAS Gruppen AS og tilhørende selskaper som inngår i ordningen har en felles kredittramme på kr 122 409 000. Denne gjelden er sikret med pant i varige driftsmidler, faktoring og varelager hos Nordbolig Innlandet AS og Nordbolig Hamar AS.

Garantier

Konsernets bankforbindelse har avgitt garantier på vegne av konsernet. Garantistillelsene omfattes av bankens panterett. Selskapets garantiramme er på kr 58 000 000, hvorav kr 39 990 881 er brukt av ramme. Beias Gruppen AS har avgitt kausjonserklæringer for tilknyttede selskaper.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Juko Invest AS har i 2023 nedskrevet sin fordring på FLP Eiendom AS.

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Tilknyttet selskap	17 215	0	20 432 526	17 101 528
Sum	17 215	0	20 432 526	17 101 528

	Fordring utbytte		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Langsiktige fordringer som inngår i andre fordringer gjelder Askim Utvikling AS kr 771 086, Ingeberglia Eiendomsutvikling AS kr 319 819, Kristianslund Utvikling AS kr 1 269 443, Farveriparken Eiendomsutvikling AS kr 4 519 197, Husebyenga Terrasse AS kr 9 437 109 og Tønseth Utvikling AS kr 4 115 873.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2024

Note 11 Anlegg under utførelse

Morselskapet		Balansførte verdier vedrørende prosjekter	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	<i>Inkludert i varer</i> Beholdning bygg under arbeid og tomter	134 602 852	174 946 690
0	0	Sum	134 602 852	174 946 690
0	0	<i>Inkludert i andre fordringer</i> Utført, ikke utfakturert arbeid	22 545 401	26 832 646
0	0	<i>Inkludert i annen kortsiktig gjeld</i> Forskudd fra kunder	-10 883 971	-6 857 353

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2024	2023		2024	2023
0	0	Skattetrekksmidler	779 274	868 144
0	0	Trekkrettigheter Ubenyttet kassekreditt	39 733 403	19 470 627

Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 200 000 består av 1 aksje á kr. 200 000.

	Antall	Eierandel
Oddvar Haugen (daglig leder/styremedlem)	1	100,0 %



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

Signers:

Name	Method	Date
Michaelsen, Kjell	BANKID	2025-07-01 15:49
Haugen, Oddvar	BANKID	2025-07-01 16:29

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.



Til generalforsamlingen i Juko Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Juko Invest AS, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 og konsernet 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.

Vesentlig usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Vi gjør oppmerksom på note 8 i regnskapet, som angir at konsernet har pådratt seg et tap på NOK 26 130 942 i regnskapsåret 2024, og at konsernet har anstrengt likviditet. Som angitt i note 8, indikerer disse hendelsene eller forholdene og andre omstendigheter som er beskrevet i note 8, at det foreligger en vesentlig usikkerhet som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 23. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Bente Nordsveen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Nordsveen, Bente	BANKID	2025-07-02 07:25

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.