



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### 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:	Oddvar Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	28.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt			23 400
<b>Sum inntekter</b>			<b>23 400</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		133 690	79 684
<b>Sum kostnader</b>		<b>133 690</b>	<b>79 684</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-133 690</b>	<b>-56 284</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i datterselskap			1 380 015
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		45 880	28 147
Annen renteinntekt		4 845	1 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 725</b>	<b>1 409 252</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 725</b>	<b>1 409 252</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte			2 000 000
Avsatt til annen egenkapital		-82 965	-647 032
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-82 965</b>	<b>1 352 968</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 636 025	6 970 525
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 636 025</b>	<b>6 970 525</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		23 311 622	23 104 622
Lån til foretak i samme konsern		1 632 880	
Investeringer i tilknyttet selskap		170 924	170 924
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			130
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>25 115 426</b>	<b>23 275 676</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 751 451</b>	<b>30 246 201</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		15	1 380 015
<b>Sum fordringer</b>		<b>15</b>	<b>1 380 015</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		333 980	542 194
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>333 980</b>	<b>542 194</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>333 995</b>	<b>1 922 209</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 085 446</b>	<b>32 168 410</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital (1 aksjer á kr 100 000)		100 000	100 000
Overkurs			10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>110 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		29 985 446	30 058 410
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>29 985 446</b>	<b>30 058 410</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>30 085 446</b>	<b>30 168 410</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Utbytte			2 000 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>			<b>2 000 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>2 000 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 085 446</b>	<b>32 168 410</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1, 2	254 437 891	186 854 124
Annen driftsinntekt	1	180 564	406 923
<b>Sum inntekter</b>		<b>254 618 455</b>	<b>191 926 582</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		205 269 987	122 291 578
Lønnskostnad	3, 4	34 916 915	32 903 419
Avskrivning	5	478 230	441 870
Annen driftskostnad	6		
Annen driftskostnad	3, 5	13 834 082	11 236 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>254 499 215</b>	<b>166 873 836</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>119 240</b>	<b>25 052 745</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt fra investering i tilknyttede selskaper	6	-1 324 396	-447 250
Annen renteinntekt		2 025 491	324 330
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>701 095</b>	<b>-122 920</b>
Annen rentekostnad		7 331 362	4 855 543
Annen finanskostnad			12 959
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>7 331 362</b>	<b>4 868 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-6 630 267</b>	<b>-4 991 422</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 511 027</b>	<b>20 061 324</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-325 522	3 513 936
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-6 185 505</b>	<b>16 547 388</b>
<b>Årsresultat</b>	8	<b>-6 185 505</b>	<b>16 547 388</b>
Minoritetsinteresser	8	-2 273 110	6 018 715
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-3 912 395</b>	<b>10 528 673</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-3 912 395</b>	<b>5 863 138</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	8	800 000	3 819 985
Avsatt til annen egenkapital	8		6 708 687
Overført fra annen egenkapital	8	-4 712 395	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-3 912 395</b>	<b>10 528 673</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	5	-25 741	-91 482
Utvikling av boligkonsepter	5		
Utsatt skattefordel	7		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-25 741</b>	<b>-91 482</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 9	7 059 759	9 427 459
Maskiner og anlegg	5, 9	23 550	57 950
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5, 9	1 115 713	607 820
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 199 022</b>	<b>10 093 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6		
Lån til foretak i samme konsern	10		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	14 684 167	16 632 438
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10	16 113 538	6 582 332
Investeringer i aksjer og andeler	6		
Obligasjoner	9		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>30 797 705</b>	<b>23 214 770</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 970 985</b>	<b>33 216 518</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>	9, 11	<b>157 357 618</b>	<b>129 851 307</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9, 10	19 774 718	16 723 216
Andre fordringer	10	6 683 754	6 776 369
Krav på innbetaling av selskapskapital		50 500 523	116 555 889
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 958 995</b>	<b>140 055 474</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	4 638 553	8 135 184
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 638 553</b>	<b>8 135 184</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>238 955 167</b>	<b>278 041 965</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>277 926 152</b>	<b>311 258 482</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 1 aksje à kr 100.000	8, 13	100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	71 009 976	74 967 845
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>71 009 976</b>	<b>74 967 845</b>
Minoritetsinteresser	8	31 989 827	35 119 573
<b>Sum egenkapital</b>		<b>103 099 803</b>	<b>110 187 418</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	7	2 261 387	4 024 193
Andre avsetninger for forpliktelser	6, 9	376 865	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 638 252</b>	<b>4 024 193</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 12	141 451 310	158 802 611
Øvrig langsiktig gjeld	9, 10		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>141 451 310</b>	<b>158 802 611</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>144 089 562</b>	<b>162 826 803</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9		
Leverandørgjeld	10	9 488 050	13 044 819



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	7	1 565 176	2 369 302
Skyldig offentlige avgifter		3 629 032	4 517 856
Utbytte	8	800 000	3 819 985
Annen kortsiktig gjeld	10, 11	15 254 529	14 492 299
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>30 736 787</b>	<b>38 244 261</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>174 826 349</b>	<b>201 071 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>277 926 152</b>	<b>311 258 483</b>



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 2022, resultatregnskapet og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til selskapsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskapet og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til konsenregnskapet, 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 2022 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 2022 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.

### 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

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



- er konsistent med årsregnskapet og
- 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 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. 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, 28. juni 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Pål Bakke  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Bakke, Pål	BANKID	2023-06-30 15:31

**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**, org nr 988 942 669

## ÅRSBERETNING FOR 2022

### 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 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. 31.12.2022.

Høyt salg av fullførte boliger medførte at omsetningen økte fra 191 mill kr i 2021 til 254 mill kr i 2022. Nedskrivning av prosjekter og kraftig prisstigning på innsatsfaktorer som ikke ble kompensert med økte salgspriser, medførte at driftsresultatet ble redusert fra 25 mill kr i 2021 til 0,1 mill kr i 2022. I omsetningen og driftsresultatet i 2021 lå også gevinst ved salg av datterselskap på 4,7 mill kr.

Betydelig reduksjon i driftsresultat sammen med økte finanskostnader medførte at årsresultatet ble -6,2 mill kr i 2022 mot 16,5 mill kr i 2021.

Egenkapitalen pr 31.12.22 utgjorde i morselskapet 30,1 mill kr (100%) mot 30,2 mill kr (97%) pr 31.12.21. Egenkapital i konsernet var pr 31.12.22 103,1 mill kr (37%) mot 110,2 mill kr (35%) pr 31.12.21. Konsernets likviditetsbeholdning var 4,6 mill pr 31.12.22 mot 8,1 mill pr 31.12.21. Gjennom tilstrekkelige kredittrammer tildelt i konsernets konsernkontoordning, har likviditeten vært tilfredsstillende i konsernselskapene.

Konsernets virksomhet er tradisjonelt gjenstand for konjunktursvingninger og er i stor grad avhengig av den generelle byggeaktiviteten og den generelle økonomi i samfunnet. Konkurransen i markedet er tøff og marginene i de ulike prosjekter er under konstant press. Dette medfører at resultatene kan ha relativt store svingninger over tid. Konsernselskapene har som målsetting å innrette kostnadsstrukturen slik at denne raskt tilpasses svingninger i markedet.

### 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 lav kredittrisiko da selskapene ikke gir kreditt til sine kunder alternativt at kundene må stille bankgaranti.

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 25,8 mill kr mens resultat før skatt var - 6,5 mill kr. Differansen skyldtes i hovedsak reduksjon i kundefordringer/opparbeidet inntekt, økning i varelager og reduksjon i vareleverandørgjeld. Etter netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på -8,1 mill kr og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på -21,2 mill kr som følge av utbetalinger ved nedbetaling av gjeld og utbytte, sank likviditetsbeholdningen med ca 3,5 mill kr i 2022. Bankinnskudd utgjorde 4,6 mill kr pr 31.12.22. Ubenyttet driftskreditt utgjorde i tillegg 38,5 mill kr.

### Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte. Sysselsatte årsverk i konsernet har i 2022 vært 40,2. Sykefraværet i selskapene i BEIAS gruppen var 7,6% mot 8,1% i 2021. Sykefraværet skyldtes i hovedsak



## Juko Invest AS, org nr 988 942 669

langtidssykemeldte. Det har ikke vært arbeidsuhell med personskade i datterselskapene i 2022. Styret mener arbeidsmiljøet i konsernets virksomheter er tilfredsstillende, men vurderer løpende behovet for iverksettelse av tiltak for forbedringer.

### 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. Forsikringsselskapet 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 2022. 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

Selskapet vil i tråd med kravene i Åpenhetsloven offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurderingene på nettsidene innen fristen den 30. juni 2023.

### Redegjørelse for selskapet utsikter

Så langt i 2023 er salget av nye boliger og igangsettelse falt kraftig og tilnærmet halvert sammenliknet med fjoråret. Vi er i en boligkrise og dette vil påvirke boligforsyningen negativt i lang tid. Med indikasjoner på fortsatt økte renter og forverret kjøpekraft gjennom året og inn i 2024 ser vi tendensen for en langvarig stopp i nyboligmarkedet som vil kunne vare ut i 2024.

Selskapet/konsernet har utarbeidet en tiltaksplan for å tilpasse seg situasjonen, herunder å sikre tilstrekkelig likviditetsrammer, men det er usikkerhet rundt hva konsekvensene av en langvarig boligkrise vil være. Konsekvensene er vanskelig å kvantifisere.

### Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover.

### Disponering av årsresultat

Årsresultatet foreslås disponert slik det fremkommer i årsregnskapet.

Hamar 28.06.23

Kjell Michaelsen  
Styreleder

Oddvar Haugen  
Daglig leder/styremedlem



## Juko Invest AS

### RESULTATREGNSKAPET 01.01. - 31.12.

2022	Morselskap 2021		Note	Konsern 2022	2021
0	0	Salgsinntekt	1, 2	254 437 891	186 854 124
0	23 400	Annen driftsinntekt	1	180 564	406 923
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap		0	4 665 535
<u>0</u>	<u>23 400</u>	<b>Sum driftsinntekt</b>		<u>254 618 455</u>	<u>191 926 582</u>
0	0	Varekostnad		205 269 987	122 291 578
0	0	Lønnskostnad	3, 4	34 916 915	32 903 419
0	0	Avskrivning	5	478 230	441 870
133 690	79 684	Annen driftskostnad	3, 5	13 834 082	11 236 969
<u>133 690</u>	<u>79 684</u>	<b>Sum driftskostnad</b>		<u>254 499 215</u>	<u>166 873 836</u>
<u>-133 690</u>	<u>-56 284</u>	<b>Driftsresultat</b>		<u>119 240</u>	<u>25 052 745</u>
0	1 380 015	Inntekt fra investering i datterselskap		0	0
0	0	Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	-1 324 396	-447 250
45 880	28 147	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
4 845	1 090	Annen renteinntekt		2 025 491	324 330
0	0	Annen rentekostnad		-7 331 362	-4 855 543
0	0	Annen finanskostnad		0	-12 959
<u>-82 965</u>	<u>1 352 968</u>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<u>-6 511 027</u>	<u>20 061 324</u>
0	0	Skattekostnad på ordinært resultat	7	-325 522	3 513 936
<u>-82 965</u>	<u>1 352 968</u>	<b>Ordinært resultat</b>		<u>-6 185 505</u>	<u>16 547 388</u>
<u>-82 965</u>	<u>1 352 968</u>	<b>Årsresultat</b>	8	<u>-6 185 505</u>	<u>16 547 388</u>
0	0	Minoritetens andel	8	-2 273 110	6 018 715
<u>-82 965</u>	<u>1 352 968</u>	<b>Majoritetens andel</b>		<u>-3 912 395</u>	<u>10 528 673</u>
0	2 000 000	Disponering (dekning) av årsresultatet	8	800 000	3 819 985
0	-647 032	Foreslått utbytte	8	0	6 708 687
82 965	0	Avsatt til annen egenkapital		4 712 395	0
<u>-82 965</u>	<u>1 352 968</u>	<b>Sum overført</b>		<u>-3 912 395</u>	<u>10 528 673</u>



## Juko Invest AS

BALANSE PR. 31.12.

2022	Morselskap 2021	Note	Konsern 2022	2021
<b>EIENDELER</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
0	0			
0	0			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>				
			<b>-25 741</b>	<b>-91 482</b>
			<b>-25 741</b>	<b>-91 482</b>
<b>Varige driftsmidler</b>				
4 636 025	6 970 525			
0	0			
0	0			
4 636 025	6 970 525			
<b>Sum varige driftsmidler</b>				
			<b>7 059 759</b>	<b>9 427 459</b>
			<b>23 550</b>	<b>57 950</b>
			<b>1 115 713</b>	<b>607 820</b>
			<b>8 199 022</b>	<b>10 093 229</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
23 311 622	23 104 622			
1 632 880	0			
170 924	170 924			
0	130			
25 115 426	23 275 676			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>				
			<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>14 684 167</b>	<b>16 632 438</b>
			<b>16 113 538</b>	<b>6 582 332</b>
			<b>30 797 705</b>	<b>23 214 770</b>
			<b>38 970 985</b>	<b>33 216 518</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>				
			<b>38 970 985</b>	<b>33 216 518</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
0	0			
<b>Varer</b>				
			<b>157 357 618</b>	<b>129 851 307</b>
<b>Fordringer</b>				
0	0			
15	1 380 015			
0	0			
15	1 380 015			
<b>Sum fordringer</b>				
			<b>19 774 718</b>	<b>16 723 216</b>
			<b>6 683 754</b>	<b>6 776 369</b>
			<b>50 500 523</b>	<b>116 555 889</b>
			<b>76 958 995</b>	<b>140 055 474</b>
			<b>4 638 553</b>	<b>8 135 184</b>
			<b>238 955 167</b>	<b>278 041 965</b>
			<b>277 926 152</b>	<b>311 258 482</b>
			<b>277 926 152</b>	<b>311 258 482</b>
<b>SUM EIENDELER</b>				





## Kontantstrømsoppstilling JUKO INVEST AS

Mor		Note	Konsern	
2022	2021		2022	2021
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
1 352 968	1 352 968			
0	0		-6 511 027	20 061 324
0	0	7	-2 369 302	-1 771 769
0	0		0	-7 780 461
0	0	5	425 524	441 870
0	0	6	-994 157	-447 250
0	0	9, 11	-27 506 311	4 066 992
0	0	9, 10	63 003 864	-42 466 113
0	0	10	-3 556 769	4 203 137
-964 766	-964 766	10, 11	3 311 097	-490 942
<b>388 202</b>	<b>388 202</b>		<b>25 802 919</b>	<b>-24 183 212</b>
<b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>				
0	0			
0	0	5, 9	-931 558	-286 483
0	0	5, 9	2 334 500	0
0	0	9, 12	-9 531 206	-3 134 019
0	0	6	0	30 479 573
<b>0</b>	<b>0</b>		<b>-8 128 264</b>	<b>27 059 071</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
0	0	9, 12	0	15 148 690
0	0	9, 12	-17 351 301	-13 200 000
0	0	8	0	-5 570
-750 000	-750 000	8	-3 819 985	-750 000
<b>-750 000</b>	<b>-750 000</b>		<b>-21 171 286</b>	<b>1 193 120</b>
<b>-361 798</b>	<b>-361 798</b>		<b>-3 496 631</b>	<b>4 068 979</b>
<b>542 194</b>	<b>903 992</b>		<b>8 135 184</b>	<b>4 066 205</b>
<b>180 396</b>	<b>542 194</b>		<b>4 638 553</b>	<b>8 135 184</b>
<b>Denne består av:</b>				
<b>542 194</b>	<b>542 194</b>	12	<b>4 638 553</b>	<b>8 135 184</b>
<b>Bankinnskudd m.v.</b>				
<b>Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg:</b>				
		9	<b>38 548 690</b>	<b>29 597 389</b>



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### 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 %
Datterdatterselskaper (eies av BEIAS Gruppen AS)	
Nordbolig Hamar AS	78,0 %
Nordbolig Innlandet AS	95,0 %
Nordbo Element AS	60,0 %
Nordlys Arkitektur AS	100 %
Lønnberget Utvikling AS	100 %
Datterselskaper (eies av Nordbolig Innlandet AS)	
Tønseth Handel AS	100 %
Tilknyttede selskaper	
Ingeberglia Eiendomsutvikling AS	50,0 %
Beias Invest AS	42,0 %
Brumunddal Eiendom AS	22,48 %
Askim Utvikling AS	50,0 %
Kristianslund Utvikling AS	25 %
Husebyenga Terrasse AS	50%
Farveriparken Eiendomsutvikling AS	50 %
Komsilovegen 88 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.

#### 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 oppjent 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 tilsvarer 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.

#### 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.



## Juko Invest AS

## Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

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, returer, 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. Fullføringsgraden 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 2022

### 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 anleggfordringer, 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 forpliktelse, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

### Pensjoner

Selskapet har innskuddsplaner. Ved innskuddsplaner betaler selskapet innskudd til et forsikringselskap. 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.

### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen 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 2022

### Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Salgsinntekter	254 437 891	186 854 124
	23 400	Andre driftsinntekter	180 564	406 923
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap	0	4 665 535
<b>0</b>	<b>23 400</b>	<b>Sum</b>	<b>254 618 455</b>	<b>191 926 582</b>

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

### Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
0	0	Salg til tilknyttede selskap	483 901	745 223

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

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
0	0	Lønninger	28 695 062	27 194 850
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 558 672	3 395 626
0	0	Pensjonskostnader	1 434 907	1 361 168
0	0	Andre ytelser	1 228 275	951 775
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>34 916 915</b>	<b>32 903 419</b>
0	0	Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært	40,20	40,10

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)	7 900	299 654
Annen bistand	33 502	225 375
<b>Sum</b>	<b>41 402</b>	<b>525 029</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### 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 opptjeningsår, 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 203 711 i 2022 og kr 174 911 i 2021.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innbetalt beløp til denne ordningen i 2022 utgjør kr 2 028 797 og i 2021 kr 1 940 420 .

### Note 5 Varige driftsmidler og immateriell eiendeler

#### Morselskapet

	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 970 525	6 970 525
Tilgang		0
Avgang	2 334 500	2 334 500
Anskaffelseskost 31.12.	4 636 025	4 636 025
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Nedskrivning	0	0
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>4 636 025</b>	<b>4 636 025</b>

#### Konsernet

	Goodwill	Utvikling av nye husmodeller	Tomter	Bygninger og annen eiendom	Transportmidler	Utstyr og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 912 366	20 896	0	9 620 459	794 974	8 021 244	23 369 939
Tilgang		30 000	0	0	690 383	211 175	931 558
Avgang	0		0	2 334 500	0	0	2 334 500
Anskaffelseskost 31.12.	4 912 366	50 896	0	7 285 959	1 485 357	8 232 419	21 966 997
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 499 482	23 930	0	226 200	867 624	7 710 889	13 328 125
Nedskrivning	465 554	0	0	0	0	0	465 554
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>-52 706</b>	<b>26 965</b>	<b>0</b>	<b>7 059 759</b>	<b>617 733</b>	<b>521 530</b>	<b>8 173 281</b>
Årets avskrivninger	0	16 965	0	33 200	130 600	297 465	478 230
Årets inntektsføring badwill	52 741	0	0	0	0	0	52 741
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 2022 utgjør kr 2 001 410.



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### 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 %	75 771 725	-720 677	23 104 622
<b>Balansført verdi 31.12.</b>					<b>23 104 622</b>

#### Konsernet

Investeringene i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

Datterdatter- selskaper	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel	Egenkapital siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)
Nordbolig Hamar AS	Hamar	78 %	-563 963	-5 231 005
Nordbolig Innlandet AS	Hamar	95 %	40 691 359	-869 476
Nordbo Element AS	Vestre Gausdal	60 %	3 453 259	1 625 078
Nordlys Arkitektur AS	Hamar	100 %	1 464 061	147 420
Tønseth Handel AS	Hamar	100 %	5 305 928	-358 645
Lønnberget Utvikling AS	Hamar	100 %	-166 667	-196 667
FLP Eiendom AS	Hamar	69 %	137 582	-152 447

Tilknyttede selskaper	Forretnings- kontor	Eier-/ stemme- andel
Ingeberglia Eiendomsutvikling AS	Hamar	50 %
Beias Invest AS	Hamar	42 %
Brumunddal Eiendom AS	Brumunddal	22,48 %
Askim Utvikling AS	Hamar	50 %
Kristianslund Utvikling AS	Gjøvik	25 %
Farveriparen Eiendomsutvikling AS	Hamar	50 %
Kornsilovegen 88 AS	Lysaker	50 %
Husebyenga Terrasse AS	Hamar	50 %

Merverdianalyse	Askim Utvikling AS	Martodden Utvikling KS/AS	Kristiands- lund Utvikling AS	Beias Invest AS	Brum- unddal Eiendom AS	Delsum
Andel balansført egenkapital på kjøpstidspunktet	125 000		100 000	169 970	664 549	1 059 519
Henførbart merverdi	0	0	0	0	2 335 451	2 335 451
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>125 000</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>	<b>169 970</b>	<b>3 000 000</b>	<b>3 394 970</b>

#### Beregning av balansført verdi 31.12.

Balansført verdi 01.01.	2 538 917	999 919	49 815	154 172	159 943	3 902 767
Årets resultatandel	-422 491	0	-31 994	-17 036	-43 494	-515 015
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	-999 919	0	0	0	-999 919
<b>Balansført verdi 31.12.</b>	<b>2 116 426</b>	<b>0</b>	<b>17 821</b>	<b>137 136</b>	<b>116 449</b>	<b>2 387 832</b>

#### Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Uavskrevet goodwill 31.12.					0	0
Avskrivningsatts goodwill					10 år	



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

Merverdianalyse	Kornsilo- vegen 88 AS	Farveri- parken Eiendoms- utvikling AS	Ingeberglia Eiendoms- utvikling AS	Huseby- enga Terrasse AS	Totalsum
Andel balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet	11 424 860	3 059 345	50 000	161 479	15 755 203
Henførbart merverdi	0	0	0	988 521	3 323 972
<b>Anskaffelseskost</b>	<b>11 424 860</b>	<b>3 059 345</b>	<b>50 000</b>	<b>1 150 000</b>	<b>19 079 175</b>

### Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	9 793 847	2 883 184	-170 641	222 463	16 632 438
Stiftelse/emisjon	0	0	0	0	0
Årets resultatandel	-63 100	-317 139	-11 690	-416 997	-1 323 941
Overføringer til/fra selskapet (utbytte, konsernbidrag)	0	0	0	0	-999 919
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>9 730 747</b>	<b>2 566 046</b>	<b>-182 331</b>	<b>-194 534</b>	<b>14 307 302</b>

### Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.				988 521	988 521
Uavskrevet goodwill 31.12.					0
Avskrivningsatts goodwill				10 år	

Negativ verdi på Ingeberglia Eiendomsutvikling AS er klassifisert som annen avsetning for forpliktelse.

Merverdi i Husebyenga Terrasse AS er henført til tomt.

### Note 7 Skatt

#### Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
		<b>Midlertidige forskjeller</b>		
0	0	Anleggsmidler/langsiktig gjeld	-634 846	-599 631
0	0	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	12 074 439	21 553 657
0	0	Gevinst og tapskonto	48 025	74 298
0	41 400	Utbytte datterselskap	0	41 400
0	41 400	Netto midlertidige forskjeller	11 487 618	21 069 724
-174 244	-132 680	Underskudd til fremføring	-4 606 483	-3 176 050
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0	248 012
<b>-174 244</b>	<b>-91 280</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>6 881 135</b>	<b>18 141 686</b>
		Beregnet utsatt skatt	1 513 850	3 991 171
-38 334	-20 082	Ikke aktivert utsatt skattefordel	747 537	33 022
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>2 261 387</b>	<b>4 024 193</b>
22 %	22 %	Skattesats	22 %	22 %



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Grunnlag for betalbar skatt</b>				
-82 965	1 352 968	Resultat før skattekostnad	-6 511 026	20 061 324
0	-1 367 558	Permanente forskjeller	2 640 572	-3 649 587
-82 965	-14 590	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-3 870 454	16 411 737
41 400	14 353	Endring i midlertidige forskjeller	9 582 106	-5 692 398
<b>-41 565</b>	<b>-237</b>	<b>Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet</b>	<b>5 711 652</b>	<b>10 719 339</b>
41 565	237	Underskudd fremført til senere år	1 402 777	50 216
0	0	Anvendt underskudd	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)</b>	<b>7 114 429</b>	<b>10 769 555</b>

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Fordeling av skattekostnaden</b>				
0	0	Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	1 565 176	2 369 302
0	0	Sum betalbar skatt	1 565 176	2 369 302
0	0	For mye/for lite avsatt tidligere år	-127 890	0
0	0	Endring i utsatt skatt	-1 762 806	1 144 634
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>-325 520</b>	<b>3 513 936</b>

0 %	0 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	5 %	18 %
-----	-----	---	-----	------

<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	1 565 176	2 369 302
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 565 176</b>	<b>2 369 302</b>

Morselskapet			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Avstemming av skattekostnaden</b>				
-18 252	297 653	Årsresultat * gjennomsnittlig skattesats	-1 432 426	4 413 491
0	0	Regnskapsført skattekostnad	-325 520	3 513 936
-18 252	297 653	Differanse	-1 106 906	899 555

			Konsernet	
2022	2021		2022	2021
<b>Forklaring</b>				
18 252	-3 210	Endring ikke aktivert skattefordel	714 515	-3 418
0	300 863	Permanente forskjeller	580 926	902 973
0	0	For mye/for lite avsatt tidligere år	-127 890	0
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	-60 645	0
<b>18 252</b>	<b>297 653</b>	<b>Sum</b>	<b>1 106 906</b>	<b>899 555</b>



**Juko Invest AS**

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

**Note 8 Egenkapital**

**Morselskapet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	30 068 410	30 168 410
Årets resultat	0	-82 965	-82 965
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>29 985 445</b>	<b>30 085 446</b>

**Konsernet**

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	74 967 845	35 119 573	110 187 418
Årets resultat	0	-3 909 394	-2 276 110	-6 185 504
Konsernbidrag som ikke er kompensert til minoritet	0	53 635	-53 635	0
Avsatt utbytte	0	0	-800 000	-800 000
Andre endringer		-102 109	0	-102 109
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>100 000</b>	<b>71 009 976</b>	<b>31 989 827</b>	<b>103 099 803</b>

**Note 9 Fordringer og gjeld**

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	<b>Kundefordringer i balansen</b>	<b>19 774 718</b>	<b>16 723 216</b>
<b>Gjeld</b>				
2022	2021		2022	2021
0	0	<b>Gjeld som forfaller senere enn 5 år</b>	0	0
<b>Fordringer</b>				
2022	2021		2022	2021
0	130	<b>Fordringer som forfaller om mer enn 1 år</b>	0	6 582 332
2022	2021		2022	2021
0	0	<b>Gjeld sikret ved pant</b>		
0	0	Konsernkonto	133 051 310	150 402 611
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	8 400 000	8 400 000
0	0	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
0	0	<b>Sum gjeld sikret ved pant</b>	<b>141 451 310</b>	<b>158 802 611</b>
<b>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</b>				
0	0	Faste eiendommer	1 541 155	1 541 155
0	0	Varer	84 593 875	103 800 398
0	0	Kundefordringer	18 690 855	15 982 979
0	0	Opptjent ikke fakturert inntekt	115 285 193	117 526 550
0	0	<b>Sum</b>	<b>220 111 078</b>	<b>238 851 082</b>



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### 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 180 000 000. 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 for tilsammen kr 80 916 757 på vegne av konsernet. Garantistillelsene omfattes av bankens panterett. Selskapets garantiramme er på 95 000 000. Avsetning for forpliktelser gjelder garantiavsetning i tilknytning til konsernets omsetning.

Beias Gruppen AS har avgitt kausjonserklæringer for tilknyttede selskaper for totalt kr 34 737 500.

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

#### Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	1 632 880	1 380 015
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 632 880</b>	<b>1 380 015</b>

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2022	2021	2022	2021
Tilknyttet selskap	26 375	409 531	16 113 538	6 039 462
<b>Sum</b>	<b>26 375</b>	<b>409 531</b>	<b>16 113 538</b>	<b>6 039 462</b>

	Fordring utbytte		Leverandørgjeld	
	2022	2021	2022	2021
Tilknyttet selskap	0	542 870	0	170 518
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>542 870</b>	<b>0</b>	<b>170 518</b>

Langsiktige fordringer som inngår i andre fordringer gjelder Askim Utvikling AS kr 2 360 669, Ingeberglia Eiendomsutvikling AS kr 2 170 340, Kristianslund Utvikling AS kr 719 456, Farveriparken Eiendomsutvikling AS kr 2 582 686 og Husebyenga Terrasse AS kr 8 280 388.



## Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2022

### Note 11 Anlegg under utførelse

Morselskapet		Balanseførte verdier vedrørende prosjekter	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	<i>Inkludert i varer</i> Beholdning bygg under arbeid og tomter	157 357 619	129 851 307
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>157 357 619</b>	<b>129 851 307</b>
0	0	<i>Inkludert i andre fordringer</i> Utført, ikke utfakturert arbeid	50 500 523	116 555 889
0	0	<i>Inkludert i annen kortsiktig gjeld</i> Forskudd fra kunder	-10 116 701	-6 551 734

### Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2022	2021		2022	2021
0	0	Skattetrekksmidler	1 224 927	1 206 033
		<b>Trekkrettigheter</b>		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	46 948 690	29 597 389

### Note 13 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 100 000 består av 1 aksje á kr. 100 000.

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



 Securely signed with Brevio

Årsregnskap

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Michaelsen, Kjell	BANKID	2023-06-29 08:34
Haugen, Oddvar	BANKID_MOBILE	2023-06-29 07:34

**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.