



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 877 972  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JMB INVEST AS  
Forretningsadresse: c/o Bra Bo Eiendom AS  
Terminalveien 10  
8006 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap 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: John Martin Berglund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
Salgsinntekt	2		
Annen driftsinntekt	2		
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		48 375	
Lønnskostnad	3,13		
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	3,5	-142 646	723 452
<b>Sum kostnader</b>		<b>-94 271</b>	<b>723 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 271</b>	<b>-723 452</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,8		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		466 260	3 267 473
Annen finansinntekt	15	1 197 765	794 123
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 664 025</b>	<b>4 061 596</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		15 705 195	
Annen finanskostnad	14	70 109	45 219
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 775 304</b>	<b>45 219</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 111 279</b>	<b>4 016 377</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 017 008</b>	<b>3 292 925</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	126 435	3 577 421
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 143 443</b>	<b>-284 496</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 143 443</b>	<b>-284 496</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	12	1 600 000	1 600 000
Konsernbidrag		441 901	2 200 709
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-16 185 344	-4 085 205
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 143 443</b>	<b>-284 496</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		1 796
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>			<b>1 796</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17		455 142
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,17		
<b>Sum varige driftsmidler</b>			<b>455 142</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	5 906 837	21 170 131
Lån til foretak i samme konsern	7	6 033 632	1 069 629
Investeringer i tilknyttet selskap	6,8	3 085 632	3 100 632
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	11 871 980	21 422 199
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 898 081</b>	<b>46 762 591</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 898 081</b>	<b>47 219 529</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av tomter, vare og bygg under arbeid	9,17		30 000
<b>Sum varer</b>			<b>30 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7,16,1 7		
Andre fordringer	7,8	24 324 215	49 143 905
<b>Sum fordringer</b>		<b>24 324 215</b>	<b>49 143 905</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	49 427 759	22 497 376
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 427 759</b>	<b>22 497 376</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 751 974</b>	<b>71 671 281</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 650 055</b>	<b>118 890 810</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	9 198 890	9 198 890
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 198 890</b>	<b>10 198 890</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	84 469 705	100 213 148
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>84 469 705</b>	<b>100 213 148</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>94 668 595</b>	<b>110 412 038</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
Andre avsetninger for forpliktelser	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		853 439	61 752
Betalbar skatt	4		
Utbytte	12	1 600 000	1 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	3 528 021	6 817 020
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 981 460</b>	<b>8 478 772</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 981 460</b>	<b>8 478 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>100 650 055</b>	<b>118 890 810</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	3 845 803	3 692 099
Annen driftsinntekt	2		842 597
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 845 803</b>	<b>4 534 696</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		586 280	92 768
Lønnskostnad	3,13	5 310 664	3 043 663
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	107 188	109 158
Annen driftskostnad	3,5	4 132 398	1 721 977
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 136 530</b>	<b>4 967 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 290 727</b>	<b>-432 870</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,8	-1 528 469	2 424 296
Annen finansinntekt		389 415	323 986
Gevinst salg datterselskap		86 059	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-1 052 995</b>	<b>2 748 282</b>
Annen finanskostnad	14	582 133	127 234
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>582 133</b>	<b>127 234</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 635 128</b>	<b>2 621 048</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 925 855</b>	<b>2 188 178</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 305 278	3 618 276
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-9 231 133</b>	<b>-1 430 098</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-9 231 133</b>	<b>-1 430 098</b>
Minoritetsinteresser		-741 786	-34 027
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-8 489 347</b>	<b>-1 396 071</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ordinært utbytte	12	1 600 000	1 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	-10 831 133	-3 030 098
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-9 231 133</b>	<b>-1 430 098</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill		154 058	154 058
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>154 058</b>	<b>154 058</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17		545 568
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,17	662 921	751 142
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>662 921</b>	<b>1 296 710</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,8	2 570 357	2 008 711
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	11 871 980	21 422 199
Andre fordringer		531 071	804 635
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>14 973 408</b>	<b>24 235 545</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>15 790 387</b>	<b>25 686 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Lager av tomter, varer og bygg under arbeid	9,17	19 978 328	18 311 462
<b>Sum varer</b>		<b>19 978 328</b>	<b>18 311 462</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7,16,1 7	128 251	669 500
Andre fordringer	7,8	21 727 137	47 887 908
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 855 388</b>	<b>48 557 408</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	49 962 707	23 283 952
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>49 962 707</b>	<b>23 283 952</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>91 796 423</b>	<b>90 152 822</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>107 586 810</b>	<b>115 839 135</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	9 198 890	9 198 890
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 198 890</b>	<b>10 198 890</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	78 282 442	86 392 972
Minoritetsinteresser	12	952 868	1 694 653
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>79 235 310</b>	<b>88 087 625</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>89 434 200</b>	<b>98 286 515</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 391 830	1 336 305
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 391 830</b>	<b>1 336 305</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	6 049 427	6 138 802
Øvrig langsiktig gjeld		3 455 504	3 330 320
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>9 504 931</b>	<b>9 469 122</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 896 761</b>	<b>10 805 427</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 080 887	466 987
Skyldige offentlige avgifter		381 286	319 989
Utbytte	12	1 600 000	1 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	4 193 676	4 360 217
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 255 849</b>	<b>6 747 193</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 152 610</b>	<b>17 552 620</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>107 586 810</b>	<b>115 839 135</b>



**ÅRSREGNSKAP OG  
KONSERNREGNSKAP**

**2020**

**JMB Invest AS**

org.nr: 988 877 972



## Årsberetning 2020 - JMB Invest AS

### Virksomhetens art og lokalisering

Virksomhetsområdet til JMB Invest AS er investering i aksjer og fast eiendom, samt deltakelse i andre virksomheter. Selskapet er lokalisert i Bodø.

Konsernet består av morselskapet JMB Invest AS, datterselskapene Bra Bo Eiendom AS, Bra Bo Entreprenør AS, Barents Invest AS, Årnesveien 4 AS, Rensåsgt 21-27 AS og Hammern Eiendom AS som morselskapet har bestemmende innflytelse over.

Konsernselskapenes virksomhet er i hovedsak eiendomsutvikling, entreprenørvirksomhet og utleie av eiendommer.

### Fortsatt drift

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

### Redegjørelse for årsregnskapet

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

Inntektene i JMB Invest AS er i stor grad avhengig av resultatene i de øvrige konsern- og tilknyttede selskaper. Driftskostnadene er redusert fra MNOK 0,72 i 2019 til negativ MNOK 0,1 i 2020. I all hovedsak skyldes dette reduserte administrative kostnader. Netto finansposter er redusert fra MNOK 4,01 i 2019 til et negativt finansresultat på MNOK 14,11 i 2020. Hovedårsaken til høyere netto finansposter er nedskrivning av investering i datterselskap i 2019. Årsresultatet er økt fra et underskudd på MNOK 0,28 i 2019 til et underskudd på MNOK 14,14 i 2020.

Konsernet har ikke hatt prosjekter av betydning i 2020.

Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende, med en likviditetsbeholdning på MNOK 49,43 pr 31.12.20. Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 100,65, sammenlignet med MNOK 118,89 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.20 var 94,05 %, sammenlignet med 92,8 % pr. 31.12.19.

Konsernets egenkapital ved utgangen av året var MNOK 89,43, sammenlignet med MNOK 98,28 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.20 var 83,12 %, sammenlignet med 84,8 % pr 31.12.19. Konsernets likviditet er tilfredsstillende, med en likviditetsbeholdning på MNOK 49,96 ved utgangen av året mot MNOK 23,28 pr 31.12.19.

Markedsrisikoen er knyttet til utviklingen og etterspørselen i boligmarkedet. Hovedmarkedet for konsernet er Bodø-området som fortsatt er positivt markedsmessig. Kredittrisikoen vurderes som svært lav, både for selskapet og konsernet. Det har historisk sett vært svært lite tap på fordringer. Tapsrisiko i forhold morselskapets utlån til konsern- og tilknyttede selskaper vurderes som lav, med unntak av fordring på utenlandsk datter som det er tatt tapsavsetning for i 2017 og 2018. Fordringen ble konstatert endelig tapt i 2019.

Konsernets finansielle risiko må betraktes som moderat til tross for at en del av selskapene har betydelige underleveranser fra utlandet. Valutarisikoen vurderes som håndterbar som følge av at



hovedinnkjøp gjøres helt i innledningen av prosjektene. Likviditetsmessig er konsernet avhengig av finansiering fra bank for gjennomføring av utbyggingsprosjekter.

Selskapet, og konsernet, har liten ekstern langsiktig gjeld og er i liten grad eksponert mot rentesvingninger på langsiktige lån. I perioder er man imidlertid eksponert mot endringer i rentenivået i forhold til byggelån. Konsernets prosjekter er i hovedsak finansiert med byggelån med flytende rente.

I kontantstrømpoppstillingen for konsernet viser en i kontantstrøm i 2020 som var noe bedre enn i 2019. Skyldes oppgjør av en del fordringer mot Kvartal 30 AS i løpet av 2020.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. I konsernet er det i løpet av 2020 utført ca 3,0 årsverk. Arbeidsmiljøet anses som godt. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Av konsernets ansatte er det ingen kvinner. Selskapets styre består av 1 mann.

## Ytre miljø

Virksomheten i morselskapet påvirker i liten grad det ytre miljø. I konsernet og tilknyttede selskaper medfører virksomheten utslipp i forbindelse med transport av prefabrikata fra produksjonssted til byggeplass og aktiviteten på byggeplass medfører også i perioder støy overfor omgivelsene. Aktivitetene er innenfor de kravene myndighetene stiller. Virksomheten i konsernet er ikke regulert av særskilte konsesjoner eller pålegg.

Bodø, 31. august 2020

John Martin Berglund  
Styreleder/daglig leder



JMB Invest AS

## RESULTATREGNSKAP 2020

	Noter	Morselskap		Konsern	
		2020	2019	2020	2019
<b>Driftsinntekter</b>					
Salgsinntekter	2	-	-	3 845 803	3 692 099
Andre driftsinntekter	2	-	-	-	842 597
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 845 803</b>	<b>4 534 696</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Endring i beh.av varer under tilvirkning				-	-
Varekostnad		48 375	-	586 280	92 768
Lønnskostnader	3, 13			5 310 664	3 043 663
Avskrivning på driftsmidler	5	-	-	107 188	109 158
Annen driftskostnad	3, 5	(142 646)	723 452	4 132 398	1 721 977
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(94 271)</b>	<b>723 452</b>	<b>10 136 530</b>	<b>4 967 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>94 271</b>	<b>(723 452)</b>	<b>(6 290 727)</b>	<b>(432 870)</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	6, 8	-	-	(1 528 469)	2 424 296
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		466 260	3 267 473	389 415	-
Annen finansinntekt	15	1 197 765	794 123	-	323 986
Gevinst salg av datterselskap		-	-	86 059	-
Nedskrivning aksjer DS/TS		15 705 195	-	-	-
Tap på investering i tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	6, 8	-	-	-	-
Annen finanskostnad	14	70 109	45 219	582 133	127 234
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>(14 111 279)</b>	<b>4 016 377</b>	<b>(1 635 128)</b>	<b>2 621 048</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>(14 017 008)</b>	<b>3 292 925</b>	<b>(7 925 855)</b>	<b>2 188 178</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	126 435	3 577 421	1 305 278	3 618 276
<b>Årsresultat</b>		<b>(14 143 443)</b>	<b>(284 496)</b>	<b>(9 231 133)</b>	<b>(1 430 098)</b>
<b>Minoritets andel av årsresultat</b>				<b>(741 786)</b>	<b>(34 027)</b>
<b>Disponering av årsoverskudd</b>					
Avgitt konsernbidrag		441 901	2 200 709	-	-
Utbytte	12	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Overføringer annen egenkapital/konsernets EK	12	(16 185 344)	(4 085 208)	(10 831 133)	(3 030 098)
<b>Sum overføringer</b>		<b>(14 143 443)</b>	<b>(284 499)</b>	<b>(9 231 133)</b>	<b>(1 430 098)</b>



## JMB Invest AS

### BALANSE 31.12

	Noter	Morselskap		Konsern	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>					
<b>Anleggsmidler</b>					
<b>Immaterielle eiendeler</b>					
Utsatt skattefordel	4	-	1 796	-	-
Goodwill				154 058	154 058
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>-</b>	<b>1 796</b>	<b>154 058</b>	<b>154 058</b>
<b>Varige driftsmidler</b>					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 17	-	455 142	-	545 568
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5, 17	-	-	662 921	751 142
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>-</b>	<b>455 142</b>	<b>662 921</b>	<b>1 296 710</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>					
Investering i datterselskaper	6	5 906 837	21 170 131		
Lån til foretak i samme konsern	7	6 033 632	1 069 629		
Investeringer i tilknyttet selskap	6, 8	3 085 632	3 100 632	2 570 357	2 008 711
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	6, 8	-	-	-	-
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virks	7	11 871 980	21 422 199	11 871 980	21 422 199
Andre fordringer				531 071	804 635
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>26 898 081</b>	<b>46 762 591</b>	<b>14 973 408</b>	<b>24 235 545</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>26 898 081</b>	<b>47 219 529</b>	<b>15 790 387</b>	<b>25 686 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>					
Lager av tomter, varer og bygg under arbeid	9, 17	-	30 000	19 978 328	18 311 462
<b>Fordringer</b>					
Kundefordringer	7, 16, 17			128 251	669 500
Andre fordringer	7, 8	24 324 215	49 143 905	21 727 137	47 887 908
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>		<b>24 324 215</b>	<b>49 143 905</b>	<b>21 855 388</b>	<b>48 557 408</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	49 427 759	22 497 376	49 962 707	23 283 952
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>73 751 974</b>	<b>71 671 281</b>	<b>91 796 423</b>	<b>90 152 822</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>100 650 055</b>	<b>118 890 810</b>	<b>107 586 810</b>	<b>115 839 135</b>



JMB Invest AS

## BALANSE 31.12

	Noter	Morselskap		Konsern	
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
Aksjekapital	11, 12	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	12	9 198 890	9 198 890	9 198 890	9 198 890
Annen innskutt egenkapital	12				
Sum innskutt egenkapital		<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
Annen egenkapital	12	84 469 705	100 213 148	78 282 442	86 392 972
Sum opptjent egenkapital		<u>84 469 705</u>	<u>100 213 148</u>	<u>78 282 442</u>	<u>86 392 972</u>
<b>Minoritets andel egenkapital</b>	12			<b>952 868</b>	<b>1 694 653</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<u><b>94 668 595</b></u>	<u><b>110 412 038</b></u>	<u><b>89 434 200</b></u>	<u><b>98 286 515</b></u>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
Utsatt skatt	4	-	-	1 391 830	1 336 305
Andre avsetninger for forpliktelser	8			-	-
Sum avsetning for forpliktelser		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1 391 830</u>	<u>1 336 305</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	17			6 049 427	6 138 802
Øvrig langsiktig gjeld				3 455 504	3 330 320
Sum annen langsiktig gjeld		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9 504 931</u>	<u>9 469 122</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
Gjeld til kredittinstitusjoner	17			-	-
Leverandørgjeld		853 439	61 752	1 080 887	466 987
Betalbar skatt	4	-	-	-	-
Skyldig offentlige avgifter				381 286	319 989
Skyldig utbytte	12	1 600 000	1 600 000	1 600 000	1 600 000
Annen kortsiktig gjeld	7	3 528 021	6 817 020	4 193 676	4 360 217
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 981 460</u>	<u>8 478 772</u>	<u>7 255 849</u>	<u>6 747 193</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u><b>5 981 460</b></u>	<u><b>8 478 772</b></u>	<u><b>18 152 610</b></u>	<u><b>17 552 620</b></u>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<u><b>100 650 055</b></u>	<u><b>118 890 810</b></u>	<u><b>107 586 810</b></u>	<u><b>115 839 135</b></u>

Bodø 31. august 2021

John Martin Berglund  
Styrets leder/daglig leder



JMB Invest AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING  
01.01 - 31.12.

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
(14 017 008)	(284 496)	Resultat før skattekostnad	(7 925 855)	2 188 179
-	-	Periodens betalte skatt	-	-
-	-	Ordinære avskrivninger og nedskrivning av driftsmidler	107 188	109 158
15 705 195	-	Nedskrivning av finansielle omløpsmidler	-	-
-	-	Resultatandel fra TS/FKV, fratrukket utdeling	-	(1 957 257)
5 142	-	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	5 142	(673 296)
-	(482 039)	Gevinst/tap ved salg av finansielle omløpsmidler	(1 114 867)	(467 039)
-	-	Endring i varelager	-	-
-	-	Endring i kundefordringer	541 249	(105 700)
791 687	60 805	Endringer i leverandørgjeld	613 900	(235 354)
-	-	Effekt av valutakursendringer	-	(594 965)
21 009 151	1 186 132	Endring i andre tidsavgrensningsposter	26 034 936	(5 373 669)
<b>23 494 167</b>	<b>480 402</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>18 261 693</b>	<b>(7 109 943)</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
450 000	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	450 000	1 045 000
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	(18 966)	-
9 550 219	8 616 066	Innbetalinger på utlån	9 550 219	8 616 066
(4 964 003)	(1 069 628)	Utbetalinger på utlån	-	-
-	(5 640 342)	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	-	-
-	-	Innbetalinger ved salg av andre eiendeler	-	-
<b>5 036 216</b>	<b>1 906 096</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>9 981 253</b>	<b>9 661 066</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	-	-
-	-	Innbetalinger ved opptak av ny korts. gjeld/byggelån	-	-
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	35 809	(88 905)
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av korts. gjeld/byggelån	-	-
(1 600 000)	(3 000 000)	Utbetalinger av utbytte	(1 600 000)	(3 000 000)
-	-	Innbetalinger av konsembidrag	-	-
-	-	Utbetalinger av konsembidrag	-	-
<b>(1 600 000)</b>	<b>(3 000 000)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>(1 564 191)</b>	<b>(3 088 905)</b>
26 930 383	(613 502)	Netto endring i likvider i året	26 678 755	(537 782)
22 497 376	23 110 878	Kontanter og bankinnskudd per 01.01.	23 283 952	23 821 734
<b>49 427 759</b>	<b>22 497 376</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12.</b>	<b>49 962 707</b>	<b>23 283 952</b>



## Noter til årsregnskap 2020 JMB Invest AS

### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### **Konsolidering**

Konsernregnskapet omfatter morselskapet JMB Invest AS, datterselskapene Bra Bo Eiendom AS, Bra Bo Entreprenør AS, Barents Invest AS, Årnesveien 4 AS og Rensåsgt 21-27 AS, som morselskapet har bestemmende innflytelse over. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50% av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Det foreligger ingen merverdier i forbindelse med investering i datterselskapene, mens det er identifisert merverdi i forbindelse med investering i et tilknyttet selskap. Denne merverdien er relatert til tomt og prosjekter under arbeid og avskrives derfor ikke.

Felleskontrollert virksomhet er økonomisk virksomhet regulert ved avtale mellom to eller flere deltakere slik at disse har felles kontroll over virksomheten. Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra felleskontrollert virksomhet regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

#### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Eiendeler bestemte til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Kjøp av tomteområder er klassifisert som beholdning under omløpsmidler, selv om utbygging vil skje over flere år. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld, hvis dette ikke er gjeld knyttet direkte opp mot beholdning bygg under utførelse/innkjøpte tomter.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som har begrenset levetid, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### **Varige driftsmidler**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte verdilikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller



forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### **Datterselskap/tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet**

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

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

Utbytte og andre utdelinger fra tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet inntektsføres i utbetalingsåret.

#### **Beholdning bygg under arbeid/varebeholdning**

Varebeholdningen er vurdert til laveste av kostpris og virkelig verdi. Virkelig verdi er netto salgsverdi fremtidig tidspunkt. Tomter for utbygging er vurdert til kostpris.

Beholdning bygg under arbeid er verdsatt til påløpne direkte kostnader pluss beregnede finanskostnader.

#### **Langsiktige tilvirkningskontrakter**

For prosjekter foretas det løpende inntektsføring i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat. Fullføringsgraden beregnes ut fra forholdet mellom påløpte prosjektkostnader og totalt estimerte prosjektkostnader. Som prosjektkostnader regnes direkte materialer, lønnskostnader og indirekte kostnader som kan fordeles. Administrative kostnader regnes ikke som prosjektkostnader. Hvis forventede totale prosjektkostnader overstiger forventede inntekter, blir totalt forventet tap på prosjektet kostnadsført. Kun solgte enheter regnes inn under denne metoden, usolgte enheter regnskapsføres som varebeholdning.

#### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Opptjente, ikke fakturerte leveranser er tatt med som kundefordringer til beregnet utfaktureringsverdi.

#### **Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

#### **Garantier og reklamasjoner**

Garantiarbeider/reklamasjoner knyttet til avsluttede salg vurderes til antatt kostnad for slikt arbeid. Estimert beregnes med utgangspunkt i historiske tall for garantiarbeider, samt en individuell vurdering av det enkelte prosjekt. Avsetninger føres opp under annen kortsiktig gjeld.

#### **Salgsinntekter**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Prosjektinntekter inntektsføres etter løpende avregnings metode i takt med prosjektets fremdrift.

#### **Leieavtaler**

Leieavtaler vurderes som operasjonell- eller finansiell leasing etter en konkret vurdering av den enkelte leieavtale.

#### **Skatter**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt.



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

***Bruk av estimater***

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

***Kontantstrømoppstilling***

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Bygg og anleggsvirksomhet	-	-	3 845 803	3 692 099
Utleie av fast eiendom	-	-	-	-
Andre inntekter	-	-	-	842 597
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 845 803</b>	<b>4 534 696</b>

  

Geografisk fordeling	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Nord-Norge	-	-	3 845 803	4 534 696
Russland	-	-	-	-
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 845 803</b>	<b>4 534 696</b>

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	-	-	4 740 598	2 632 904
Arbeidsgiveravgift	-	-	197 600	124 380
Pensjonskostnader	-	-	380 531	231 307
Andre ytelser	-	-	-8 066	55 072
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 310 663</b>	<b>3 043 663</b>

Det er ingen ansatte i morselskapet.  
I konsernet har det vært sysselsatt 3 årsverk i 2020

Konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Konsernets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pensjonsordningen omfatter alle sysselsatte, og premieandel fra selskapets ansatte inngår som en del av finansieringen av pensjonsordningen.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	744 781	0
Pensjonsutgifter	12 888	0
Annen godtgjørelse	156 435	0

Det foreligger ingen avtaler om sluttvederlag, aksjebasert avlønning/opsjoner eller bonus overfor daglig leder/ styreleder. Det er ikke ytet lån eller stilt garantier til daglig leder, styreleder eller andre nærstående parter.

### Revisor

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende tjenester (eks mva):

	Morselskap	Datterselskaper
Lovpålagt revisjon	63 800	213 995
Andre attestasjonstjenester	-	-
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	15 050	34 850
<b>Sum</b>	<b>78 850</b>	<b>248 845</b>

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Betalbar skatt	124 639	620 713	124 639	620 713
For mye (lite) avsatt tidligere år	-	-	1 157 798	-
Endring i utsatt skatt	1 795	2 956 708	22 841	2 997 563
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>126 434</b>	<b>3 577 421</b>	<b>1 305 278</b>	<b>3 618 276</b>



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

Beregning av årets skattegrunnlag:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2019	2019
Resultat før skattekostnad	-14 017 009	3 292 925	-7 925 855	2 188 178
Permanente forskjeller *)	14 591 711	12 968 079	8 278 688	13 018 684
Mottatt skattemessig konsernbidrag	-	-	-	-
Ytet skattemessig konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-8 162	-13 439 582	-352 833	-15 206 862
Ikke anvendt fremførbart underskudd	-	-	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-	-
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>566 540</b>	<b>2 821 422</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
22%/22% betalbar skatt	124 639	648 927	-	-
Skatteeffekt konsernbidrag	-124 639	-648 927	-	-
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Anleggsmidler	-	-8 162	-2 233 148	9 608 181
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-	-	-	-
Tilvirkningskontrakter	-	-	-	-
Beholdning bygg under arbeid	-	-	-	-
Varebeholdning	-	-	10 256 290	-
Fordringer	-	-	-	-
Gevinst og tapskonto	-	-	276 897	346 121
Pensjoner	-	-	191	1 600
Garantivsetninger/andre forpliktelser	-	-	-100 000	-475 000
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-8 162</b>	<b>8 200 230</b>	<b>9 480 902</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-	-	-27 591 667	-17 071 400
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-	-8 162	-19 391 437	-7 590 498
Ikke med i grunnlag utsatt skatt	-	-	25 717 933	13 664 611
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-	-	6 326 496	6 074 113
22 % utsatt skattefordel	-	-1 796	-	-
22 % utsatt skatt	-	-	1 391 829	1 336 305

### Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt:

	Morselskap	Konsern
22 % skatt av resultat før skatt	-3 083 742	-1 743 688
Permanente forskjeller (22%) *)	3 210 176	1 821 311
Effekt av endret skattesats utsatt skatt utnyttet tidl ikke innarbeidet skattefordel	-	-
22% av ikke anvendt fremførbart underskudd	-	1 227 655
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>126 434</b>	<b>1 305 278</b>
Effektiv skattesats **)	-0,90 %	-16,47 %

\*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som feks representasjon, utbytte innenfor fritaksmetoden, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttetselskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattlagt hos de enkelte selskapene)

\*\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Morselskap	Tomter/bygninger og annen eiendom	Driftsløse inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01.	455 142	39 044	494 186
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Avgang solgte driftsmidler	-455 142	-	-455 142
Anskaffelseskost 31.12.	-	39 044	39 044
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	-39 044	-39 044
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
<b>Balansført verdi pr. 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Årets avskrivninger	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

Konsern	Tomter/bygninger og annen eiendom	Driftsløse inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost pr 01.01.	14 313 149	2 144 593	16 457 742
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	18 966	18 966
Avgang solgte driftsmidler	-545 568	-	-545 568
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>13 767 581</b>	<b>2 163 559</b>	<b>15 931 140</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-1 776 989	-1 500 639	-3 277 628
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-11 990 592	-	-11 990 592
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
<b>Balanseført verdi pr. 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>662 920</b>	<b>662 920</b>
Årets avskrivninger	-	107 188	107 188
Årets nedskrivninger	-	-	-

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for

* Bygninger og annen fast eiendom	50 år
* Maskiner og inventar	3-7 år
* Tomter/garasjer	Evigvarende
Årlig leie av driftsmidler (lokaler)	65 700

Investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper/felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet.

Datterselskap:	Ervervet	Kontor	Eierandel	Stemmeandel
Bra Bo Eiendom AS	2005	Bodø	100 %	100 %
Bra Bo Entreprenør AS	2009	Bodø	100 %	100 %
Barents Invest AS	2006	Bodø	100 %	100 %
Hammern Eiendom AS	2019	Bodø	70 %	70 %
<b>Tilknyttet selskap:</b>				
Øvre Eiendom AS	2006	Bodø	50 %	50 %
<b>Felleskontrollert virksomhet:</b>				
Malerhaugen Park AS	2013	Oslo	50 %	50 %
Kvartal 30 AS	2015	Oslo	50 %	50 %
Spor Eiendomspartner AS	2019	Oslo	50 %	50 %
Kvartal 30 Næring 3 AS	2017	Oslo	50 %	50 %
Prinsessealleen Eiendom AS	2020	Oslo	50 %	50 %

Deltakelsen i felleskontrollert virksomhet er regulert ved avtale slik at partene har felles kontroll over virksomheten. Strategiske, finansielle og operasjonelle beslutninger vedrørende virksomheten krever enstemming mellom deltakerne. Det er vurdert at ingen av aksjonærene har bestemmende innflytelse over foretaket.

### Investeringer etter kostmetoden (selskapsregnskapet):

Selskaps navn	Aksje-kapital	Antall aksjer	Balanseført verdi	Egenkapital	Resultat 2015
Bra Bo Eiendom AS	150 000	150	341 494	341 494	-2 826 119
Bra Bo Entreprenør AS	100 000	100	0	-1 147 577	-1 287 704
Barents Invest AS	1 100 000	11 000	1	-14 015 255	-329 877
Hammern Eiendom AS	2 040 000	1 428	5 565 342	-5 123 147	-2 967 142
			<b>5 906 837</b>	<b>-19 944 485</b>	<b>-7 410 842</b>
Øvre Eiendom AS	100 000	100 000	953 000	4 089 320	193 192
			<b>953 000</b>	<b>4 089 320</b>	<b>193 192</b>
Malerhaugen Park AS	31 070	50	1 517 000	-71 305	-39 726
Prinsessealleen Eiendom AS	30 000	50	533 000	104 244	-14 606
Kvartal 30 AS	42 368	100	7 632	-12 460 077	-5 286 672
Spor Eiendomspartner AS	100 000	100	75 000	-133 873	-167 895
			<b>2 132 632</b>	<b>-12 561 011</b>	<b>-5 508 899</b>



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

### Noter til samme konsern og felleskontrollert virksomhet

Morselskap	2020	2019
<b>Fordringer</b>		
Lån til foretak i samme konsern	6 033 631	1 069 629
Lån til tilknyttede selskaper	2 220 674	2 155 995
Lån til felleskontrollert virksomhet	9 651 306	19 266 208
Kundefordringer	-	-
Andre fordringer på selskap i samme konsern	-	-
<b>Sum</b>	<b>17 905 611</b>	<b>22 491 832</b>

Gjeld	2020	2019
Kortsiktig lån fra foretak i samme konsern	-	-
Leverandørgjeld	-	-
Annent kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	250 318	3 633 906
<b>Sum</b>	<b>250 318</b>	<b>3 633 906</b>

Det er gitt lån på tilsammen kr 14 151 302 til datterselskapet Barents Invest AS. Det var i 2019 inngått avtale om salg av underliggende datterselskap og ny låneavtale. Lån til datterselskapet er nedskrevet i samsvar med ny låneavtale mot underliggende datterselskap.

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.  
Beregning balanseført verdi 31.12.20

	Malerhaugen Park	Øvre Eiendom AS	Spor Eiendomsutvii	Prinsessealleen	Eiendk	Sum
Inngående balanse 1.1.20	43 635	1 948 034	17 011	-	-	2 008 680
Årets resultatandel	-19 863	96 596	-17 011	-7 303	-	52 419
Anskaffelse	-	-	-	533 000	-	533 000
Effekt fisjon, fusjon, og omdannelse	-23 772	-	-	-	-	-23 772
	-	-	-	-	-	-
Utgående balanse 31.12.20	-	2 044 630	-	525 697	-	2 570 327

I kvartal 30 AS er ansvaret begrenset til investering og lån og negativ resultatandel økes ikke ytterligere.

### Noter til samme konsern og felleskontrollert virksomhet

Varebeholdning:	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Beholdning bygg under arbeid	-	-	-	-
Ferdige egentilvirkede varer	-	30 000	-	30 000
Beholdning leiligheter	-	-	-	-
Tomter for utbygging	-	-	19 978 328	18 281 462
<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>30 000</b>	<b>19 978 328</b>	<b>18 311 462</b>

Utsolgte leiligheter bokføres som varelager til produksjonskostnad korrigert for prosjektets fullføringsgrad.  
Tomter vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

### Noter til samme konsern og felleskontrollert virksomhet

	Morselskap 2020	Konsern 2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør:	-	165 195



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

### Morselskap

<b>Aksjekapitalen består av:</b>	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	1 000	1000	1 000 000

Det er ikke ulike aksjeklasser, og det er ingen stemmerettsbegrensninger tatt inn i vedtektene.

### Oversikt over aksjonærene pr 31.12.20:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
John Martin Berglund (styreleder/daglig leder)	1 000	100,0 %	100,0 %
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>	<b>-</b>	<b>100,0 %</b>

### Morselskap

	Aksje-kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1	1 000 000	9 198 890	100 213 148	110 412 038
Årets resultat			-14 143 443	-14 143 443
Avsatt til utbytte			-1 600 000	-1 600 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>9 198 890</b>	<b>84 469 705</b>	<b>94 668 595</b>

### Konsern

				Sum EK
Egenkapital 1.1	1 000 000	9 198 890	88 087 625	98 286 515
Årets resultat konsern			-9 231 133	-9 231 133
Endring TS andel tidligere år estimert			1 025 951	1 025 951
Avsatt til utbytte			-1 600 000	-1 600 000
<b>Egenkapital pr 31.12.</b>	<b>1 000 000</b>	<b>9 198 890</b>	<b>78 282 443</b>	<b>88 481 333</b>

### Minoritetsinteresser:

Bra Bo Entreprenør AS	0,0 %	-
Hammern Eiendom AS	30,0 %	952 867

### Netto positiv

952 867

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. I konsernet er det etablert innskuddspensjonsordninger som tilfredstiller kravene i denne lov.

	Morselskap 2020	2019	Konsern 2020	2019
Kostnadsført innskudd	-	-	197 600	124 380

### Finansinntekter/-kostnader

	Morselskap 2020	2019	Konsern 2020	2019
Valutagevinst	-	-	-	-
Valutatap	-	-	-	-
<b>Netto valutatap</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Konsernets transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger:

Renter på lån fra morselskap til tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet 466 260

	Tilknytning	Eierandel
Malerhaugen Park AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Prinsessealleen Eiendom AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Kvartal 30 AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Spor Eiendomspartner AS	Tilknyttet selskap	50 %
Kvartal 30 Næring 3 AS	Tilknyttet selskap	50 %
Øvre Eiendom AS	Tilknyttet selskap	50 %



## Noter Årsregnskap 2020 JMB Invest AS

Konsernet har ingen prosjekter under utførelse pr 31.12.20  
Salgsgraden er beregnet som verdien av solgte kontrakter i forhold til forventede totale salgsinntekter for prosjektet.  
Inntektsføring foretas i takt med utførelsen av arbeidet (fullføringsgrad), basert på forventet sluttresultat.

Opptjente ikke fakturerte inntekter vedr tilvirkningskontrakter er inkludert i kundefordringer i balansen

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Opptjente ikke fakturerte inntekter	-	-	-	-

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	6 049 427	6 138 802
Annen langsiktig gjeld	-	-	3 455 504	3 330 320
<b>Sum</b>	-	-	<b>9 504 931</b>	<b>9 469 122</b>

	Morselskap		Konsern	
	2020	2019	2020	2019
<b>Gjeld sikret ved pant</b>	-	-	<b>5 607 459</b>	<b>531 343</b>
<b>Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet</b>				
Driftsmidler			-	751 142
Uсолgte leiligheter			-	-
Beholdning bygg under arbeid/varelager			8 792 751	-
Fordringer			-	1 663 078
	-	-	<b>8 792 751</b>	<b>2 414 220</b>



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i JMB Invest AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JMB Invest AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better  
working world

## 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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om årsberetningen

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

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Uavhengig revisors beretning - JMB Invest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pennco Dokumentnøkkel: TVGCH-I6PUZ-LBEXB-WHU01-V6DBF-KW148



Building a better  
working world

og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 1. september 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Pemso Dokumentnøkkel: TVGCH-I6PUZ-LBEXB-WHJ01-V6DBF-KW148

Uavhengig revisors beretning - JMB Invest AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-09-01 14:02:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: TVGCH-I6PUZ-LBEXB-WHJO1-V6DBT-KW148

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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