



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 846 238  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JTR EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Bjorhaugslettå 34  
4365 NÆRBØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Fuglestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 28.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 201 224	2 647 853
Annen driftsinntekt		1 117 497	485 075
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 318 721</b>	<b>3 132 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			13 804
Lønnskostnad	1	1 164 071	809 521
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	480 700	436 403
Annen driftskostnad		1 054 288	701 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 699 059</b>	<b>1 961 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 662</b>	<b>1 171 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			9 836
Annen renteinntekt		140 808	51 856
Annen finansinntekt		535 171	60 695 749
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			365 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675 978</b>	<b>61 122 735</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 342 004	
Annen rentekostnad		1 119 306	569 353
Annen finanskostnad		153 847	4 008 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 615 158</b>	<b>4 578 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 939 179</b>	<b>56 544 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-319 517</b>	<b>57 715 612</b>
Skattekostnad på resultat	3	247 189	185 238
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-566 706	57 530 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	34 184 058	31 649 836
Maskiner og anlegg	2	75 631	128 931
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	51 868	116 568
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>34 311 556</b>	<b>31 895 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5		
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	16 500	16 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		319 260	309 836
Investeringer i aksjer og andeler	5	13 000 000	13 000 000
Andre langsiktige fordringer			7 331
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 335 760</b>	<b>13 333 667</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 647 316</b>	<b>45 229 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 698	88 711
Andre kortsiktige fordringer		20 740	14 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 437</b>	<b>103 509</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	5		
Markedsbaserte aksjer	5	29 452 749	36 452 176
Andre finansielle instrumenter		97 623	97 623
<b>Sum investeringer</b>		<b>29 550 373</b>	<b>36 549 799</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		97 841	3 689 472
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>97 841</b>	<b>3 689 472</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 750 651</b>	<b>40 342 779</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	485 000	485 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>585 000</b>	<b>585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 284 734	59 607 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 284 734</b>	<b>59 607 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>	4	<b>48 869 734</b>	<b>60 192 606</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	267 314	252 996
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>267 314</b>	<b>252 996</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 162 368	24 500 000
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	7	<b>26 162 368</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 429 682</b>	<b>24 752 996</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 424	188 118
Betalbar skatt	3	232 871	151 415
Skyldig offentlige avgifter		214 929	111 508
Annen kortsiktig gjeld		1 587 327	175 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 098 551</b>	<b>626 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 528 233</b>	<b>25 379 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 712723

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 915 846 238  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JTR EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Bjorhaugslettå 34  
4365 NÆRBØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Geir Fuglestad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap 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, 24.08.2023



Organisasjonsnr: 915 846 238  
JTR EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		3 201 224	2 647 853
Annen driftsinntekt		1 117 497	485 075
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 318 721</b>	<b>3 132 927</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			13 804
Lønnskostnad	1	1 164 071	809 521
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	480 700	436 403
Annen driftskostnad		1 054 288	701 978
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 699 059</b>	<b>1 961 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 662</b>	<b>1 171 221</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			9 836
Annen renteinntekt		140 808	51 856
Annen finansinntekt		535 171	60 695 749
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler			365 294
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>675 978</b>	<b>61 122 735</b>
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 342 004	
Annen rentekostnad		1 119 306	569 353
Annen finanskostnad		153 847	4 008 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 615 158</b>	<b>4 578 345</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 939 179</b>	<b>56 544 390</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	3	-319 517	57 715 612
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>247 189</b>	<b>185 238</b>
<b>Årsresultat</b>	4	<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



Avsatt til annen egenkapital	4	-566 706	57 530 374
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>



Organisasjonsnr: 915 846 238  
JTR EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2	34 184 058	31 649 836
Maskiner og anlegg	2	75 631	128 931
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	51 868	116 568
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>34 311 556</b>	<b>31 895 334</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
Investering i annet foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	5	16 500	16 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		319 260	309 836
Investeringer i aksjer og andeler	5	13 000 000	13 000 000
Andre langsiktige fordringer			7 331
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 335 760</b>	<b>13 333 667</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 647 316</b>	<b>45 229 001</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		81 698	88 711
Andre kortsiktige fordringer		20 740	14 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 437</b>	<b>103 509</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern			
Markedsbaserte aksjer	5	29 452 749	36 452 176
Andre finansielle instrumenter		97 623	97 623
<b>Sum investeringer</b>		<b>29 550 373</b>	<b>36 549 799</b>



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		97 841	3 689 472
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>97 841</b>	<b>3 689 472</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 750 651</b>	<b>40 342 779</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	6		
Overkurs	4	485 000	485 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>585 000</b>	<b>585 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	4	48 284 734	59 607 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 284 734</b>	<b>59 607 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>48 869 734</b>	<b>60 192 606</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3	267 314	252 996
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>267 314</b>	<b>252 996</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Obligasjonslån	7		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 162 368	24 500 000
Langsiktig konserngjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>26 162 368</b>	<b>24 500 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>26 429 682</b>	<b>24 752 996</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 424	188 118
Betalbar skatt	3	232 871	151 415
Skyldig offentlige avgifter		214 929	111 508
Annen kortsiktig gjeld		1 587 327	175 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 098 551</b>	<b>626 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 528 233</b>	<b>25 379 175</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>



Organisasjonsnr: 915 846 238  
JTR EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## Jtr Eiendomsinvest AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 915 846 238



### RESULTATREGNSKAP

#### JTR EIENDOMSINVEST AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekt		3 201 224	2 647 853
Annen driftsinntekt		1 117 497	485 075
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>4 318 721</b>	<b>3 132 927</b>
Varekostnad		0	13 804
Lønnskostnad	1	1 164 071	809 521
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	480 700	436 403
Annen driftskostnad		1 054 288	701 978
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 699 059</b>	<b>1 961 706</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 662</b>	<b>1 171 221</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		0	9 836
Annen renteinntekt		140 808	51 856
Annen finansinntekt		535 171	60 695 749
Verdøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	365 294
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		1 342 004	0
Annen rentekostnad		1 119 306	569 353
Annen finanskostnad		153 847	4 008 992
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 939 179</b>	<b>56 544 390</b>
Resultat før skattekostnad		-319 517	57 715 612
Skattekostnad på resultat	3	247 189	185 238
<b>Årsresultat</b>	<b>4</b>	<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	4	-566 706	57 530 374
<b>Sum overføringer</b>		<b>-566 706</b>	<b>57 530 374</b>



### BALANSE

#### JTR EIENDOMSINVEST AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	34 184 058	31 649 836
Maskiner og anlegg	2	75 631	128 931
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	51 868	116 568
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>34 311 556</b>	<b>31 895 334</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	16 500	16 500
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		319 260	309 836
Investeringer i aksjer og andeler	5	13 000 000	13 000 000
Andre langsiktige fordringer		0	7 331
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>13 335 760</b>	<b>13 333 667</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>47 647 316</b>	<b>45 229 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		81 698	88 711
Andre kortsiktige fordringer		20 740	14 798
<b>Sum fordringer</b>		<b>102 437</b>	<b>103 509</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Markedsbaserte aksjer	5	29 452 749	36 452 176
Andre finansielle instrumenter		97 623	97 623
<b>Sum investeringer</b>		<b>29 550 373</b>	<b>36 549 799</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		97 841	3 689 472
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>29 750 651</b>	<b>40 342 779</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>



### BALANSE

#### JTR EIENDOMSINVEST AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	4, 6	100 000	100 000
Overkurs	4	485 000	485 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>585 000</b>	<b>585 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	4	48 284 734	59 607 606
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>48 284 734</b>	<b>59 607 606</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>48 869 734</b>	<b>60 192 606</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	3	267 314	252 996
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>267 314</b>	<b>252 996</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	26 162 368	24 500 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7</b>	<b>26 162 368</b>	<b>24 500 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		63 424	188 118
Betalbar skatt	3	232 871	151 415
Skyldig offentlige avgifter		214 929	111 508
Annen kortsiktig gjeld		1 587 327	175 138
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 098 551</b>	<b>626 179</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 528 233</b>	<b>25 379 175</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>77 397 967</b>	<b>85 571 781</b>

Nærø, 30.06.2023  
Styret i Jtr Eiendomsinvest AS

Geir Fuglestad  
styreleder/daglig leder

Maria Fuglestad  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

### DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### LEIEINNETEKTER AV FAST EIENDOM

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Ved leiefritak eller rabattert leie en periode, blir leieinntekten for den resterende leieperioden fordelt lineært over hele leieperioden. Balanseført verdi av fremtidige leiebetalinger som oppstår ved leiefritak eller rabatt vurderes til virkelig verdi som beskrevet under verdsettelse av fordringer. Avtaler som inneholder leiejusteringer fastsatt etter prisindekser over leieperioden er ikke regnet som rabatt ved vurdering av inntektsføring av leieinntekter.

### SKATT

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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anskaffelseskost for eiendelen omfatter kjøpesummen for eiendelen med fradrag for rabatter o.l. og med tillegg for direkte kjøpsutgifter som frakt, toll, ikke refunderbare offentlige avgifter og andre direkte utgifter til anskaffelsen. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Når det senere er en indikasjon på at levetiden til et driftsmiddel avviker fra det som er lagt til grunn ved anskaffelsen, og avviket er betydelig, endres avskrivningsplanen, og gjenværende balanseført verdi fordeles over det nye estimatet på levetid. Vedlikehold av driftsmidlene kostnadsføres, mens påkostninger og forbedringer tillegges kostpris på driftsmiddelet og avskrives i takt med driftsmiddelet. Det betyr blant annet at ved kjøp av brukt driftsmiddel trekkes skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring i forhold til driftsmiddelets stand på anskaffelsestidspunktet.

### ANDRE ANLEGGSAKSJER OG ANDELER

Aksjene vurderes til laveste verdi av historisk kostpris og antatt salgsverdi.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



## **FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg beregnes en avsetning som skal dekke påregnelig tapsrisiko. Ved den individuelle vurderingen anses utsettelse og mangler ved betalinger, og eventuelle andre kjente opplysninger om at en kunde har økonomiske problemer, som indikatorer på at det må avsettes for tap.

Andre fordringer, både omløpsfordringer og anleggsfordringer, føres opp til det laveste av pålydende og virkelig verdi. Virkelig verdi er nåverdien av fremtidige 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 balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.



## Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

### LØNNSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	991 618	692 226
Arbeidsgiveravgift	156 197	104 431
Pensjonskostnader	12 648	9 497
Andre ytelser	3 608	3 367
<b>Sum</b>	<b>1 164 071</b>	<b>809 521</b>

Selskapet har i 2022 sysselsatt 1 årsverk.

## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	32 728 165	266 753	535 054	33 529 972
+ Tilgang	2 896 921	0	0	2 896 921
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>35 625 086</b>	<b>266 753</b>	<b>535 054</b>	<b>36 426 893</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	1 441 029	191 122	483 186	2 115 338
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>34 184 057</b>	<b>75 631</b>	<b>51 868</b>	<b>34 311 555</b>
Årets ordinære avskrivninger	362 700	53 300	64 700	480 700
Økonomisk levetid	10-50 år	5 år	0-20 år	



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	232 871	151 415
Endring i utsatt skatt	14 318	33 823
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>247 189</b>	<b>185 238</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-319 517	57 715 612
Permanente forskjeller	1 443 104	-56 873 622
Endring i midlertidige forskjeller	-65 082	-153 738
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1 058 505</b>	<b>688 252</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	232 871	151 415
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>232 871</b>	<b>151 415</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	1 215 064	1 149 982	-65 082
<b>Sum</b>	<b>1 215 064</b>	<b>1 149 982</b>	<b>-65 082</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>1 215 064</b>	<b>1 149 982</b>	<b>-65 082</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>267 314</b>	<b>252 996</b>	<b>-14 318</b>

## Note 4 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 31.12.2021	100 000	485 000	59 607 606	60 192 606
Årets resultat			-566 706	-566 706
Tilleggsutbytte			-10 756 166	-10 756 166
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>485 000</b>	<b>48 284 734</b>	<b>48 869 734</b>



## Note 5 - Investering i aksjer

Aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper er balanseført ihht kostmetoden.

Selskapet har følgende datterselskaper og tilknyttede selskaper:

Tilknyttede selskap:	Eierandel i %	Stemmerett i %	Forretningskontor
Xplorit AS	25 %	25 %	Hå kommune

Langsiktige aksjer:	Kostpris	Bokført verdi
Remedy Topco AS	13 000 000	13 000 000

Markedsbaserte verdipapirer:	Kostpris	Bokført verdi
Aksjer og verdipapirfond	30 429 459	29 452 749

Markedsbaserte verdipapirer er balanseført til markedsverdi.

## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I JTR EIENDOMSINVEST AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	100	100 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Geir Fuglestad	1 000	100	100

## Note 7 Langsiktig gjeld

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 162 368	24 500 000
<b>Sum gjeld sikret med pant</b>	<b>26 162 368</b>	<b>24 500 000</b>

### Pantsatte eiendeler (balanseførte verdier):

Fast eiendom	29 113 447	19 688 310
<b>Sum pantsatte eiendeler</b>	<b>29 113 447</b>	<b>19 688 310</b>

Gjeldspost med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør pr 31.12 i år kr 20 604 060 og pr 31.12 i fjor kr 19 598 000.



Til generalforsamlingen i  
**JTR Eiendomsinvest AS**

Forus Revisjon AS

Fabrikkveien 23B, 4033 Stavanger  
www.forusrevisjon.no Tlf. 51 96 10 80  
Foretaksregisteret 986 352 945 MVA

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JTR Eiendomsinvest AS som viser et underskudd på kr 566 706. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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>.

Forus, 14. august 2023  
**Forus Revisjon AS**

Jan Egil Aase  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Jan Egil Aase

Oppdragsansvarlig revisor

På vegne av: Forus Revisjon AS

Serienummer: UN:NO-9578-5993-4-3145489

IP: 79.160.xxx.xxx

2023-08-14 10:38:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: BG7Q7-554BT-38MFO-XATQY-LTBWT-V6LIZ

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/validator>