



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Kjell Michaelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	0	0
Annen driftsinntekt	1	0	0
Gevinst ved avgang datterselskap	1	0	0
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Varekost		0	0
Lønnskostnad	3,4	0	0
Avskrivning	5	0	0
Annen driftskostnad	3,5,10	1 712 429	133 690
Sum kostnader		1 712 429	133 690
Driftsresultat		-1 712 429	-133 690
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	0	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	45 880
Annen renteinntekt		8 998	4 845
Sum finansinntekter		8 998	50 725
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		377 924	0
Annen rentekostnad		0	0
Sum finanskostnader		377 924	0
Netto finans		-368 926	50 725
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 081 355	-82 965
Skattekostnad på ordinært resultat	7	0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 081 355	-82 965
Årsresultat		-2 081 355	-82 965
Minoritetsinteresser	8	0	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 081 355	-82 965



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital	8	-2 081 355	-82 965
Sum overføringer og disponeringer		-2 081 355	-82 965



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, kosesjoner, goodwill o.l.	5	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5,9	4 688 630	4 636 025
Maskiner og anlegg	5,9	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5,9	0	0
Sum varige driftsmidler		4 688 630	4 636 025
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	23 104 622	23 311 622
Lån til foretak i samme konsern	10	0	1 632 880
Investeringer i tilknyttet selskap	6	0	170 924
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,10	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		23 104 622	25 115 426
Sum anleggsmidler		27 793 252	29 751 451
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,11	0	0
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer	9,10	0	0
Andre fordringer	10	0	15
Opparbeidet, ikke fakturert inntekt	9,11	0	0
Sum fordringer		0	15
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	260 838	333 980
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 838	333 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		260 838	333 995
SUM EIENDELER		28 054 090	30 085 446

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8,13	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	50 000	0
Sum innskutt egenkapital		150 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	27 904 090	29 985 446
Sum opptjent egenkapital		27 904 090	29 985 446

Minoritetsinteresser	8	0	0
----------------------	---	---	---

Sum egenkapital		28 054 090	30 085 446
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	0	0
Andre avsetninger for forpliktelser	6,9	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	0	0
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0

Sum langsiktig gjeld		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	0	0
Betalbar skatt	7	0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Utbytte	8	0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	10,11	0	0
Sum kortsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 054 090	30 085 446



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1,2	124 154 027	254 437 891
Annen driftsinntekt	1	257 387	180 564
Gevinst ved avgang datterselskap	1	2 392 160	0
Sum inntekter		126 803 574	254 618 455
Kostnader			
Varekostnad		94 231 933	205 269 987
Lønnskostnad	3,4	32 515 724	34 916 915
Avskrivning	5	417 092	478 230
Annen driftskostnad	3,5,10	13 059 215	13 834 083
Sum kostnader		140 223 964	254 499 215
Driftsresultat		-13 420 390	119 240
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt fra investering i tilknyttet selskap	6	-471 306	-1 324 396
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
Annen renteinntekt		1 361 014	2 025 491
Sum finansinntekter		889 708	701 095
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler		0	0
Annen rentekostnad		12 044 898	7 331 362
Sum finanskostnader		12 044 898	7 331 362
Netto finans		-11 155 190	-6 630 267
Ordinært resultat før skattekostnad		-24 575 580	-6 511 027
Skattekostnad på ordinært resultat	7	-838 324	-325 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		-23 737 256	-6 185 505
Årsresultat	8	-23 737 256	-6 185 505
Minoritetsinteresser	8	-8 200 373	-2 273 110
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-15 536 883	-3 912 395



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Overføringer og disponeringer			
Foreslått utbytte	8	0	800 000
Overført til/fra annen egenkapital	8	-15 536 883	-4 712 395
Sum overføringer og disponeringer		-15 536 883	-3 912 395



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.	5	12 858	-25 741
Sum immaterielle eiendeler		12 858	-25 741
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger, o.a. fast eiendom	5,9	7 079 164	7 059 759
Maskiner og anlegg	5,9	0	23 550
Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5,9	790 188	1 115 713
Sum varige driftsmidler		7 869 352	8 199 022
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	29 206 544	14 684 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9,10	17 101 528	16 113 538
Sum finansielle anleggsmidler		46 308 072	30 797 705
Sum anleggsmidler		54 190 282	38 970 986
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	9,11	176 254 209	157 357 618
Sum varer		176 254 209	157 357 618
Fordringer			
Kundefordringer	9,10	4 214 725	19 774 718
Andre fordringer	10	3 003 315	6 683 754
Opparbeidet, ikke fakturert inntekt	9,11	26 832 646	50 500 523
Sum fordringer		34 050 686	76 958 995
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	2 946 584	4 638 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 946 584	4 638 553



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		213 251 479	238 955 166
SUM EIENDELER		267 441 761	277 926 152

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8,13	100 000	100 000
Ikke registrert kapitalforhøyelse	8	50 000	0
Sum innskutt egenkapital		150 000	100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	8	55 451 394	71 009 976
Sum opptjent egenkapital		55 451 394	71 009 976

Minoritetsinteresser	8	23 894 120	31 989 827
----------------------	---	------------	------------

Sum egenkapital		79 495 514	103 099 803
------------------------	--	-------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	7	0	2 261 387
Andre avsetninger for forpliktelser	6,9	38 761	376 865
Sum avsetninger for forpliktelser		38 761	2 638 252

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	9,12	168 529 373	141 451 310
Øvrig langsiktig gjeld	9,10	778 853	0
Sum annen langsiktig gjeld		169 308 226	141 451 310

Sum langsiktig gjeld		169 346 987	144 089 562
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	10	6 695 613	9 488 050
Betalbar skatt	7	0	1 565 176
Skyldige offentlige avgifter		2 212 660	3 629 032
Utbytte	8	0	800 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld	10,11	9 690 985	15 254 529
Sum kortsiktig gjeld		18 599 258	30 736 787
Sum gjeld		187 946 245	174 826 349
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		267 441 759	277 926 152



Juko Invest AS

RESULTATREGNSKAPET 01.01. - 31.12.

Morselskap			Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022
0	0	1, 2	124 154 027	254 437 891
0	0	1	257 387	180 564
0	0	1	2 392 159	0
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>126 803 574</u>	<u>254 618 455</u>
0	0		94 231 933	205 269 987
0	0	3, 4	32 515 724	34 916 915
0	0	5	417 092	478 230
1 712 429	133 690	3, 5, 10	13 059 215	13 834 082
<u>1 712 429</u>	<u>133 690</u>		<u>140 223 964</u>	<u>254 499 215</u>
<u>-1 712 429</u>	<u>-133 690</u>		<u>-13 420 390</u>	<u>119 240</u>
0	0	6	-471 306	-1 324 396
0	45 880		0	0
8 998	4 845		1 361 014	2 025 491
-377 924	0		0	0
0	0		-12 044 897	-7 331 362
<u>-2 081 355</u>	<u>-82 965</u>		<u>-24 575 580</u>	<u>-6 511 027</u>
0	0	7	-838 324	-325 522
<u>-2 081 355</u>	<u>-82 965</u>		<u>-23 737 256</u>	<u>-6 185 505</u>
<u>-2 081 355</u>	<u>-82 965</u>	8	<u>-23 737 256</u>	<u>-6 185 505</u>
0	0	8	-8 200 373	-2 273 110
<u>-2 081 355</u>	<u>-82 965</u>		<u>-15 536 883</u>	<u>-3 912 395</u>
0	0	8	0	800 000
-2 081 355	-82 965	8	-15 536 883	-4 712 395
<u>-2 081 355</u>	<u>-82 965</u>		<u>-15 536 883</u>	<u>-3 912 395</u>



Juko Invest AS

BALANSE PR. 31.12.

2023	Morselskap 2022	Note	Konsern 2023	2022
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
0	0			
0	0			
Forskning, utvikling, konsesjoner, goodwill o.l.				
		5	12 858	-25 741
			<u>12 858</u>	<u>-25 741</u>
Varige driftsmidler				
4 688 630	4 636 025			
0	0			
0	0			
4 688 630	4 636 025			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom				
		5, 9	7 079 164	7 059 759
Maskiner og anlegg				
		5, 9	0	23 550
Driftsløsøre, inventar, verkøy o.l.				
		5, 9	790 188	1 115 713
			<u>7 869 352</u>	<u>8 199 022</u>
Finansielle anleggsmidler				
23 104 622	23 311 622			
0	1 632 880			
0	170 924			
0	0			
23 104 622	25 115 426			
Investeringer i datterselskap				
		6	0	0
Lån til foretak i samme konsern				
		10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap				
		6	29 206 544	14 684 167
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet				
		9, 10	17 101 528	16 113 538
			<u>46 308 072</u>	<u>30 797 705</u>
Sum anleggsmidler				
			<u>54 190 282</u>	<u>38 970 985</u>
Omløpsmidler				
0	0			
Varer				
		9, 11	176 254 209	157 357 618
Fordringer				
0	0			
0	15			
0	0			
0	15			
Kundefordringer				
		9, 10	4 214 725	19 774 718
Andre fordringer				
		10	3 003 315	6 683 754
Opparbeidet ikke fakturert inntekt				
		9, 11	26 832 646	50 500 523
			<u>34 050 686</u>	<u>76 958 995</u>
Sum fordringer				
260 838	333 980			
		12	2 946 584	4 638 553
			<u>213 251 478</u>	<u>238 955 167</u>
Sum omløpsmidler				
260 838	333 995			
SUM EIENDELER				
<u>28 054 090</u>	<u>30 085 446</u>		<u>267 441 759</u>	<u>277 926 152</u>



Juko Invest AS

BALANSE PR. 31.12.

2023	Morselskap 2022	Note	Konsern 2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD				
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
100 000	100 000	8, 13	100 000	100 000
50 000	0	8	50 000	0
<u>150 000</u>	<u>100 000</u>		<u>150 000</u>	<u>100 000</u>
Opptjent egenkapital				
27 904 090	29 985 446	8	55 451 395	71 009 976
<u>27 904 090</u>	<u>29 985 446</u>		<u>55 451 394</u>	<u>71 009 976</u>
0	0	8	23 894 120	31 989 827
<u>28 054 090</u>	<u>30 085 446</u>		<u>79 495 514</u>	<u>103 099 803</u>
EGENKAPITAL OG GJELD				
GJELD				
Avsetning for forpliktelser				
0	0	7	0	2 261 387
0	0	6, 9	38 761	376 865
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>38 761</u>	<u>2 638 252</u>
Annen langsiktig gjeld				
0	0	9, 12	168 529 373	141 451 310
0	0	9, 10	778 853	0
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>169 308 226</u>	<u>141 451 310</u>
Kortsiktig gjeld				
0	0	10	6 695 613	9 488 050
0	0	7	0	1 565 176
0	0		2 212 660	3 629 032
0	0	8	0	800 000
0	0	10, 11	9 690 985	15 254 529
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>18 599 258</u>	<u>30 736 787</u>
<u>0</u>	<u>0</u>		<u>187 946 245</u>	<u>174 826 349</u>
<u>28 054 090</u>	<u>30 085 446</u>		<u>267 441 759</u>	<u>277 926 152</u>

Hamar, 25.06.24
Styret i Juko Invest AS

Kjell Michaelsen
styreleder

Oddvar Haugen
styremedlem, daglig leder



Juko Invest AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING - INDIREKTE MODELL

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-2 081 355	-82 965		-24 575 580	-6 511 027
0	0	7	-1 565 176	-2 369 302
0	0	6	-2 392 159	0
0	0	5	417 092	478 230
0	0	5	-52 706	-52 706
2 010 804	0		0	0
0	0	6	471 306	-994 157
0	0	11	-41 923 745	-27 506 311
0	0	9	39 215 870	63 003 864
0	0	10	-2 521 036	-3 556 769
14	1 380 001	10,11	-3 055 941	3 311 097
-70 537	1 297 036		-35 982 075	25 802 919
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	2 334 500	5	283 358	2 334 500
-52 605	0	5	-353 715	-931 558
0	0	5	-2 858	0
0	0	6	7 314 000	0
0	0	6	-491 530	0
0	-207 000	6	-10 409 946	0
0	-1 632 880	9, 10	-1 501 842	-9 531 206
0	130	9, 10	3 945 723	0
-52 605	494 750		-1 216 810	-8 128 264
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	9,12	36 256 916	0
0	0	9,12	0	-17 351 301
50 000	0	8	50 000	0
0	-2 000 000	8	-800 000	-3 819 985
50 000	-2 000 000		35 506 916	-21 171 286
-73 142	-208 214		-1 691 969	-3 496 631
333 980	542 194	12	4 638 553	8 135 184
260 838	333 980	12	2 946 584	4 638 553
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg				
		9,12	19 470 627	46 948 690



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

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	100,0 %
Nordbolig Innlandet AS	95,0 %
Nordbo Element AS	60,0 %
Nordlys Arkitektur AS	100 %
Lønnerberget Utvikling AS	100 %
NB Utleie Elverum AS	100 %

Datterselskaper (eies av Nordbolig Innlandet AS)

Tønseth Handel AS

Man har solgt seg ned fra en eierandel på 100 % til 50 % i dette selskapet i løpet av 2023, selskapet inngår i resultatregnskapet i konsernet i 2023, men er i balansen vist som tilknyttet selskap ved utgangen av året.

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 %
Kornsilovegen 88 AS	50 %

Andelen i Beias Invest AS eies av Juko Invest AS. Andelene i Husebyenga Terrasse AS, Brumunddal Eiendom AS, Farveriparken Eiendomsutvikling AS, Kornsilovegen 88 AS Ingeberglia Eiendomsutvikling AS, Askim Utvikling AS og Kristianslund Utvikling AS eies av

Regnskapsprinsipper for aksjer i datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

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



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Konsolideringsprinsipper

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

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

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

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

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, 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.

Varelagar

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 2023

Fordringer

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

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

Gjeld

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

Pensjoner

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

Skatt

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

Kontantstrømpoppstilling

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



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Note 1 Driftsinntekter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Salgsinntekter	124 154 027	254 437 891
		Andre driftsinntekter	257 387	180 564
0	0	Gevinst ved avgang datterselskap	2 392 159	0
0	0	Sum	126 803 573	254 618 455

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

Note 2 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Transaksjoner med nærstående parter	2023	2022
0	0	Salg til tilknyttede selskap	1 487 003	483 901

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

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022
0	0	Lønninger	26 354 353	28 695 062
0	0	Arbeidsgiveravgift	3 970 886	3 558 672
0	0	Pensjonskostnader	1 726 068	1 434 907
0	0	Andre ytelser	464 418	1 228 275
0	0	Sum	32 515 724	34 916 915

0 0 Sysselsatte årsverk i regnskapsåret har vært 37,90 40,20

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)	9 600	356 957
Annen bistand	30 400	170 490
Sum	40 000	527 447

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

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 163 740 i 2023 og kr 203 711 i 2022.

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i lov om obligatorisk tjenestepensjon. Innbetalt beløp til denne ordningen i 2023 utgjør kr 1 908 705 og i 2022 kr 2 028 797.

Note 5 Varige driftsmidler og immateriell eiendeler

Morselskapet

	Bygninger og annen eiendom	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	4 636 025	4 636 025
Tilgang	52 605	52 605
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	4 688 630	4 688 630
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	0	0
Nedskrivning	0	0
Balanseført verdi 31.12.	4 688 630	4 688 630

Konsernet

	Utvikling av nye			Bygninger og annen eiendom	Transportmidler	Utstyr og inventar	Sum
	Goodwill	husmodeller	Tomter				
Anskaffelseskost 01.01.	4 912 366	50 896	0	7 285 959	1 557 877	8 010 788	21 817 886
Tilgang		2 858	0	52 605	270 000	31 110	356 573
Avgang	0		0		290 000	0	290 000
Anskaffelseskost 31.12.	4 912 366	53 754	0	7 338 564	1 537 877	8 041 898	21 884 459
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	4 446 812	40 895	0	259 400	1 008 727	7 780 860	13 536 694
Nedskrivning	465 554	0	0	0	0	0	465 554
Balanseført verdi 31.12.	0	12 858	0	7 079 164	529 150	261 038	7 882 173
Årets avskrivninger	0	16 965	0	33 200	149 070	217 757	417 092
Årets inntektsføring badwill	52 706	0	0	0	0	0	52 706
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 2023 utgjør kr 1 334 934.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

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 %	71 903 193	-3 868 532	23 104 622
FLP Eiendom AS	Hamar	69 %	-2 098 381	-2 235 963	0
Balansført verdi 31.12.					23 104 622

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

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	100 %	-3 288 168	-4 924 205
Nordbolig Innlandet AS	Hamar	95 %	24 986 280	-14 638 941
Nordbo Element AS	Vestre Gausdal	60 %	2 101 492	-1 351 768
Nordlys Arkitektur AS	Hamar	100 %	781 803	-682 257
Lønnberget Utvikling AS	Hamar	100 %	-395 942	-425 942
NB Utleie Elverum AS	Hamar	100 %	30 000	0

Tilknyttede selskaper	Forretnings-kontor	Eier-/stemme-andel
Ingeberglia Eiendomsutvikling AS	Hamar	50 %
Beias Invest AS - Under avvikling	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 %
Tønseth Handel AS	Hamar	50 %

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



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.	2 116 426	17 821	137 136	115 994	2 387 377
Emisjon	3 000 000				3 000 000
Årets resultatandel	-397 043	-56 582	-16 906	24 761	-445 770
Balanseført verdi 31.12.	4 719 383	-36 761	120 230	140 755	4 941 606

Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Merverdianalyse	Tønset Utvikling AS	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
Emisjon og kjøp i eiertiden		4 709 946		2 700 000		10 409 946
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap	7 313 532					7 313 532
Henførbar merverdi		0	0	0	988 521	3 323 972
Anskaffelseskost	7 313 532	16 134 806	3 059 345	2 750 000	1 150 000	36 802 653

Beregning av balanseført verdi 31.12.

Balanseført verdi 01.01.		9 730 747	2 566 046	-182 331	-194 534	14 307 305
Emisjon og kjøp i eiertiden		4 709 946	0	2 700 000	0	10 409 946
Verdi ved overgang til tilknyttet selskap	4 921 841					4 921 841
Årets resultatandel		-16 071	-630 765	-310 870	932 170	-471 306
Eliminert intern gevinst						0
Balanseført verdi 31.12.	4 921 841	14 424 622	1 935 281	2 206 800	737 636	29 167 786

Årets avskrivning av merverdi hensyntatt i resultatandel

Uavskrevet henførbart merverdi 31.12.					988 521	988 521
Intern fortjeneste					-415 179	-415 179

Negativ verdi på Ingeberglia Eiendomsutvikling AS og Husebyenga Terrasse AS pr 01.01. er klassifisert som annen avsetning for forpliktelse. Pr 31.12. er negativ verdi på Kristianslund Utvikling AS klassifisert som annen avsetning for forpliktelse. Merverdi i Husebyenga Terrasse AS er henført til tomt.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Note 7 Skatt

Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Midlertidige forskjeller		
-1 632 880	0	Anleggsmidler/langsiktig gjeld	-2 329 179	-797 264
0	0	Omløpsmidler/kortsiktig gjeld	5 312 595	12 074 439
0	0	Gevinst og tapskonto	38 420	48 025
0	0	Utbytte datterselskap	0	0
-1 632 880	0	Netto midlertidige forskjeller	3 021 836	11 325 200
-244 796	-174 244	Underskudd til fremføring	-30 528 673	-4 606 483
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0	
-1 877 676	-174 244	Grunnlag for utsatt skatt	-27 506 837	6 718 717
-413 089	-38 334	Beregnet utsatt skatt	-6 051 504	1 478 118
413 089	38 334	Ikke aktivert utsatt skattefordel	6 051 504	747 537
0	0	Balansført utsatt skatt	0	2 261 387
22 %	22 %	Skattesats	22 %	22 %

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Grunnlag for betalbar skatt		
-2 081 355	-82 965	Resultat før skattekostnad	-24 575 580	-6 511 026
377 924	0	Permanente forskjeller	-10 397 187	2 640 572
-1 703 431	-82 965	Grunnlag for skattekostnad på årets resultat	-34 972 767	-3 870 454
1 632 880	41 400	Endring i midlertidige forskjeller	8 303 364	9 582 106
-70 551	-41 565	Gr.lag for bet.bar skatt i res.regnskapet	-26 669 403	5 711 652
		Avgang datterselskap	747 214	
70 551	41 565	Underskudd fremført til senere år	25 922 189	1 402 777
0	0	Anvendt underskudd	0	0
0	0	Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	0	7 114 429



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Fordeling av skattekostnaden		
		Betalbar skatt (22 % av grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet)	0	1 565 176
0	0	Sum betalbar skatt	0	1 565 176
0	0	For mye/for lite avsatt tidligere år		-127 890
		Herav knyttet til avgang datterselskap	1 423 063	
0	0	Brutto endring utsatt skatt	-2 261 387	-1 762 806
0	0	Skattekostnad	-838 324	-325 522
0 %	0 %	Skattekostnad i prosent av resultat før skatt	3 %	5 %
		Betalbar skatt i balansen		
0	0	Betalbar skatt i skattekostnaden	0	1 565 176
0	0	Betalbar skatt i balansen	0	1 565 176

Morselskapet			Konsernet	
2023	2022		2023	2022
		Avstemming av skattekostnaden		
-457 898	-18 252	Årsresultat * gjennomsnittlig skattesats	-5 406 628	-1 432 426
0	0	Regnskapsført skattekostnad	-838 324	-325 520
-457 898	-18 252	Differanse	-4 568 304	-1 106 906
		Forklaring		
374 755	18 252	Endring ikke aktivert skattefordel	5 215 529	714 515
83 143	0	Permanente forskjeller	-2 287 381	580 926
0	0	For mye/for lite avsatt tidligere år	0	-127 890
		Avgang datterselskap	1 640 156	
0	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt		-60 645
457 898	18 252	Sum	4 568 304	1 106 906



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Note 8 Egenkapital

Morselskapet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	0	29 985 445	30 085 446
Kapitalforhøyelse	0	50 000	0	50 000
Årets resultat	0	0	-2 081 355	-2 081 355
Egenkapital 31.12.	100 000	50 000	27 904 090	28 054 090

Konsernet

Årets endring i egenkapital	Aksjekapital	Ikke registrert kapitalforhøyelse	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 01.01.	100 000	0	71 009 976	31 989 827	103 099 803
Kapitalforhøyelse	0	50 000	0	0	50 000
Årets resultat	0	0	-15 536 883	-8 200 373	-23 737 256
Konsernbidrag som ikke er kompensert	0	0	36 782	-36 782	0
Andre endringer	0	0	27 131	55 839	82 970
Overføring majoritet/mioritet			-85 610	85 610	0
Egenkapital 31.12.	100 000	50 000	55 451 395	23 894 120	79 495 514

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

Redegjørelse for selskapet utsikter

Nedgangen av salg av boliger har fortsatt i 2024 og krisen i boligmarkedet har forsterket seg. Selskapet/konsernet er sterkt påvirket av denne situasjonen. Gjennom salg av eierandel i single purpose selskap er det frigitt kapital. Denne kapitalen, sammen med finansieringstilsgagn fra Husbanken og innvilget byggelånsfinansiering fra konsernets bankforbindelse, har muliggjort oppstart av nye prosjekter. Selskapene i konsernet har gjennomført tiltak som har medført betydelig reduksjon i faste kostnader. Sammen med økning i likviditetsrammer fra banken, har dette gitt tilstrekkelig likviditet til å opprettholde driften. Boligstatistikken for mai 2024 viser svak bedring i nyboligmarkedet, men samtidig er salg og igangsetting på et svært lavt nivå. Husbanken fikk utvidede rammer i juni som vil muliggjøre økt igangsetting. Selskapene i konsernet jobber med prosjekter som kan finansieres gjennom Husbanken. Likviditetsprognoser for 2024 viser at konsernet vil ha tilstrekkelig likviditet til å opprettholde driften og innfri sine løpende forpliktelser. Dette forutsetter imidlertid at prognoser for salg av ferdigstilte boliger innfris i den takt som er forutsatt i prognosen. Styrene/ledelsen i selskapene mener at det er lagt realistiske forutsetninger til grunn, men påpeker at det alltid er usikkerhet i slike prognoser. Aksjonærene i Beias Gruppen AS vil også kunne kjøpe tomter og aksjer til markedspris fra konsernet ved behov for å tilføre likviditet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger likviditets- og resultatprognoser for 2024 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Note 9 Fordringer og gjeld

Morselskapet		Kundefordringer	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Kundefordringer i balansen	4 214 725	19 774 718
Gjeld				
2023	2022		2023	2022
0	0	Gjeld som forfaller senere enn 5 år	0	0
Fordringer				
2023	2022		2023	2022
0	0	Fordringer som forfaller om mer enn 1 år	0	0
2023	2022		2023	2022
Gjeld sikret ved pant				
0	0	Konsernkonto	140 529 373	133 051 310
0	0	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	28 000 000	8 400 000
0	0	Sum gjeld sikret ved pant	168 529 373	141 451 310
Balansført verdi av pantsatte eiendeler				
0	0	Driftsmidler	1 836 834	1 541 155
0	0	Varer	170 160 149	84 593 875
0	0	Kundefordringer	3 723 902	18 690 855
0	0	Opptjent ikke fakturert inntekt	26 832 646	115 285 193
0	0	Sum	202 553 531	220 111 078

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 160 000 000. 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 på vegne av konsernet. Garantistillelsene omfattes av bankens panterett. Selskapets garantiramme er på kr 75 000 000, hvorav kr 60 213 199 er brukt av ramme. Beias Gruppen AS har avgitt kausjonserklæringer for tilknyttede selskaper.

Avsetning for forpliktelser gjelder garantiavsetning i tilknytning til konsernets omsetning.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

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

Morselskapet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern m.v.	0	0	0	1 632 880
Sum	0	0	0	1 632 880

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

	Øvrig langsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Foretak i samme konsern	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Konsernet

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2023	2022	2023	2022
Tilknyttet selskap	0	26 375	17 101 528	16 113 538
Sum	0	26 375	17 101 528	16 113 538

	Fordring utbytte		Leverandørgjeld	
	2023	2022	2023	2022
Tilknyttet selskap	0	0	0	0
Sum	0	0	0	0

Langsiktige fordringer som inngår i andre fordringer gjelder Askim Utvikling AS kr 277 946, Ingeberglia Eiendomsutvikling AS kr 307 340, Kristianslund Utvikling AS kr 1 006 127, Farveriparken Eiendomsutvikling AS kr 3 254 361, Husebyenga Terrasse AS kr 8 823 885 og Tønseth Utvikling AS kr 3 431 871.



Juko Invest AS

Noter til konsern- og selskapsregnskapet for 2023

Note 11 Anlegg under utførelse

Morselskapet		Balansførte verdier vedrørende prosjekter	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	<i>Inkludert i varer</i>		
		Beholdning bygg under arbeid og tomter	174 946 690	157 357 619
0	0	Sum	174 946 690	157 357 619
0	0	<i>Inkludert i andre fordringer</i>		
		Utført, ikke utfakturert arbeid	26 832 646	50 500 523
0	0	<i>Inkludert i annen kortsiktig gjeld</i>		
		Forskudd fra kunder	-6 857 353	-10 116 701

Note 12 Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter

Morselskapet		Bundne bankinnskudd	Konsernet	
2023	2022		2023	2022
0	0	Skattetrekkmidler	868 144	1 224 927
		Trekkrettigheter		
0	0	Ubenyttet kassekreditt	19 470 627	46 948 690

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:

Name	Method	Date
Haugen, Oddvar	BANKID	2024-07-03 07:35
Michaelsen, Kjell	BANKID	2024-07-02 22:22

This document package contains:

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



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



Til generalforsamlingen i Juko Invest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 2023 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

- 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

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hamar, 1. juli 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Pål Bakke
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Bakke, Pål	BANKID	2024-07-04 07:18

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 2023

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. 31.12.2023.

Krisen i boligbyggingen i Norge, rammet konsernet sterkt i 2023 og medførte at omsetningen sank fra 254 mill kr i 2022 til 126 mill kr i 2023. Nær en halvering av omsetningen, nedskrivning av prosjekter og kraftig prisstigning på innsatsfaktorer som ikke ble kompensert med økte salgspriser, medførte at driftsresultatet ble negativt med 13,4 mill kr mot 0,1 mill kr i 2022.

Det negative driftsresultatet sammen med betydelig økning i finanskostnader som følge av økning i gjeld og høyere rentenivå, medførte at årsresultatet ble -23,7 mill kr i 2023 mot -6,2 mill kr i 2022.

Egenkapitalen pr 31.12.23 utgjorde i morselskapet 28,1 mill kr (100%) mot 30,1 mill kr (100%) pr 31.12.22. Egenkapital i konsernet var pr 31.12.23 79,5 mill kr (30%) mot 103,1 mill kr (37%) pr 31.12.22. Konsernets likviditetsbeholdning var 2,9 mill pr 31.12.23 mot 4,6 mill pr 31.12.22. 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 i utgangspunktet lav kredittrisiko da selskapene normalt ikke gir kreditt til sine kunder alternativt at kundene må stille bankgaranti. Konkurs i byggenæringen har imidlertid medført at våre datterselskaper har opplevd økte tap på krav i 2023.

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.



Juko Invest AS, org nr 988 942 669

Kontantstrøm

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i konsern var - 36 mill kr mens resultat før skatt var - 24,6 mill kr. Differansen skyldtes i hovedsak reduksjon i kundefordringer/opparbeidet inntekt, økning i varelager og reduksjon i vareleverandørgjeld. Etter netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter på -1,2 mill kr og netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på 35,5 mill kr som følge av nye låneopptak, og utbetalinger av utbytte, sank likviditetsbeholdningen med ca 1,7 mill kr i 2023. Bankinnskudd utgjorde 2,9 mill kr pr 31.12.23. Ubenyttet driftskreditt utgjorde i tillegg 19,5 mill kr.

Arbeidsmiljø

Morselskapet har ingen ansatte. Sysselsatte årsverk i konsernet har i 2023 vært 32,9. Samlet sykefraværet i selskapene i BEIAS gruppen var 10,4% mot 7,6% i 2022. Sykefraværet skyldtes i hovedsak langtidssykemeldte. Korttidsfraværet var på 3,1%. Det har ikke vært arbeidsuhell med personskaide i datterselskapene i 2023. 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 2023. 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

Selskapets arbeid med åpenhetsloven er en del av vårt bærekraftarbeid, og statusen blir løpende oppdatert på konsernets hjemmeside.

Redegjørelse for selskapet utsikter

Nedgangen av salg av boliger har fortsatt i 2024 og krisen i boligmarkedet har forsterket seg. Selskapet/konsernet er sterkt påvirket av denne situasjonen. Gjennom salg av eierandel i single purpose selskap er det frigitt kapital. Denne kapitalen, sammen med finansieringstilslag fra Husbanken og innvilget byggelånsfinansiering fra konsernets bankforbindelse, har muliggjort oppstart av nye prosjekter. Selskapene i konsernet har gjennomført tiltak som har medført betydelig reduksjon i faste kostnader. Sammen med økning i likviditetsrammer fra banken, har dette gitt tilstrekkelig likviditet til å opprettholde driften.

Boligstatistikken for mai 2024 viser svak bedring i nyboligmarkedet, men samtidig er salg og igangsetting på et svært lavt nivå. Husbanken fikk utvidede rammer i juni som vil muliggjøre økt igangsetting. Selskapene i konsernet jobber med prosjekter som kan finansieres gjennom Husbanken.

Likviditetsprognoser for 2024 viser at konsernet vil ha tilstrekkelig likviditet til å opprettholde driften og innfri sine løpende forpliktelser. Dette forutsetter imidlertid at prognoser for salg av ferdigstilte boliger innfris i den takt som er forutsatt i prognosen. Styrene/ledelsen i selskapene mener at det er lagt realistiske forutsetninger til grunn, men påpeker at det alltid er usikkerhet i slike prognoser.



Juko Invest AS, org nr 988 942 669

Aksjonærene i Beias Gruppen AS vil også kunne kjøpe tomter og aksjer til markedspris fra konsernet ved behov for å tilføre likviditet.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger likviditets- og resultatprognoser for 2024 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover.

Disponering av årsresultat

Årsresultatet foreslås disponert slik det fremkommer i årsregnskapet.

Hamar 25.06.24

Kjell Michaelsen
Styreleder

Oddvar Haugen
Daglig leder/styremedlem



Electronic signature

Signed by

Michaelsen, Kjell

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.07.2024 08:05:13

Date of birth

1954-03-27

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Haugen, Oddvar

(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.07.2024 08:28:00

Date of birth

1967-09-02

Signature method

BankID (NO)



Juko Invest AS KONTANTSTRØMOPPSTILLING - INDIREKTE MODELL

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-2 081 355	-82 965		-24 575 580	-6 511 027
0	0	7	-1 565 176	-2 369 302
0	0	6	-2 392 159	0
0	0	5	417 092	478 230
0	0	5	-52 706	-52 706
2 010 804	0		0	0
0	0	6	471 306	-994 157
0	0	11	-41 923 745	-27 506 311
0	0	9	39 215 870	63 003 864
0	0	10	-2 521 036	-3 556 769
14	1 380 001	10,11	-3 055 941	3 311 097
-70 537	1 297 036		-35 982 075	25 802 919
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	2 334 500	5	283 358	2 334 500
-52 605	0	5	-353 715	-931 558
0	0	5	-2 858	0
0	0	6	7 314 000	0
0	0	6	-491 530	0
0	-207 000	6	-10 409 946	0
0	-1 632 880	9, 10	-1 501 842	-9 531 206
0	130	9, 10	3 945 723	0
-52 605	494 750		-1 216 810	-8 128 264
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
0	0	9,12	36 256 916	0
0	0	9,12	0	-17 351 301
50 000	0	8	50 000	0
0	-2 000 000	8	-800 000	-3 819 985
50 000	-2 000 000		35 506 916	-21 171 286
-73 142	-208 214		-1 691 969	-3 496 631
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter				
333 980	542 194	12	4 638 553	8 135 184
260 838	333 980	12	2 946 584	4 638 553
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt				
		9,12	19 470 627	46 948 690
Ubenyttet driftskreditt utgjør i tillegg				