



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	30.06.2024

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, 06.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,5	570 862	7 453 290
Sum kostnader		570 862	7 453 290
Driftsresultat		-570 862	-7 453 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	17 500 000	3 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 108 588	2 121 789
Annen finansinntekt	6,7	2 026 558	31 974 578
Sum finansinntekter		22 635 146	37 596 367
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	1 824 401	1 060 129
Annen finanskostnad	9	1 608 114	17 127
Sum finanskostnader		3 432 515	1 077 256
Netto finans		19 202 631	36 519 111
Ordinært resultat før skattekostnad		18 631 769	29 065 821
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 116 305	-959 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 515 464	30 025 116
Årsresultat		17 515 464	30 025 116
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11		3 000 000
Tilleggsutbytte	11	6 000 000	
Konsernbidrag	11		2 146 980
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	11 515 464	24 878 136
Sum overføringer og disponeringer		17 515 464	30 025 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	448 548	1 564 853
Sum immaterielle eiendeler		448 548	1 564 853
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	3 095 722	307 500
Sum varige driftsmidler		3 095 722	307 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	13 439 894	14 804 295
Lån til foretak i samme konsern	13,17	25 896 762	24 712 346
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	1 060 632	2 577 632
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	13,17	19 137 734	31 520 375
Andre fordringer	13,17	1 896 567	1 771 446
Sum finansielle anleggsmidler		61 431 589	75 386 094
Sum anleggsmidler		64 975 859	77 258 447
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8,15	0	153 825
Sum fordringer		0	153 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	67 973 527	47 187 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 973 527	47 187 120
Sum omløpsmidler		67 973 527	47 340 945
SUM EIENDELER		132 949 386	124 599 392



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	9 198 890	9 198 890
Sum innskutt egenkapital		10 198 890	10 198 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	116 042 243	104 526 779
Sum opptjent egenkapital		116 042 243	104 526 779
Sum egenkapital		126 241 133	114 725 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		3 480 000
Sum annen langsiktig gjeld			3 480 000
Sum langsiktig gjeld		0	3 480 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 470	12 438
Utbytte	11	6 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		702 783	3 381 285
Sum kortsiktig gjeld		6 708 253	6 393 723
Sum gjeld		6 708 253	9 873 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 949 386	124 599 392



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 019 972	286 982 305
Annen driftsinntekt	2	101 200	137 500
Sum inntekter		24 121 172	287 119 805
Kostnader			
Varekostnad		22 801 811	221 168 786
Lønnskostnad	3,4	3 079 244	3 346 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	66 779	13 575
Annen driftskostnad	3,5	1 798 760	8 029 416
Sum kostnader		27 746 594	232 558 073
Driftsresultat		-3 625 422	54 561 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	-168 533	10 999 457
Annen finansinntekt	6,7	7 008 319	34 792 929
Gevinst ved salg av datterselskap		156 784	
Sum finansinntekter		6 996 570	45 792 386
Annen finanskostnad	9	176 121	36 021
Sum finanskostnader		176 121	36 021
Netto finans		6 820 449	45 756 365
Ordinært resultat før skattekostnad		3 195 027	100 318 097
Skattekostnad på ordinært resultat	10	306 537	10 257 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 888 490	90 060 774
Årsresultat		2 888 490	90 060 774
Minoritetsinteresser		-1 094 671	11 864 605
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 983 161	78 196 169
Overføringer og disponeringer			



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte	11		3 000 000
Tilleggsutbytte	11	6 000 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-3 111 510	87 060 774
Sum overføringer og disponeringer		2 888 490	90 060 774



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		154 058	154 058
Sum immaterielle eiendeler		154 058	154 058
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	3 095 722	8 383 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,17	608 770	48 549
Sum varige driftsmidler		3 704 492	8 432 110
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	2 595 122	17 128 666
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	13,17	19 137 734	31 520 375
Andre fordringer	13,17	2 504 510	2 464 804
Sum finansielle anleggsmidler		24 237 366	51 113 845
Sum anleggsmidler		28 095 916	59 700 013
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14,17	141 064 435	90 235 417
Sum varer		141 064 435	90 235 417
Fordringer			
Kundefordringer	14,15, 17	35 826	4 688
Andre fordringer	8,15	63 856	283 680 360
Sum fordringer		99 682	283 685 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	68 567 988	48 817 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 567 988	48 817 166
Sum omløpsmidler		209 732 105	422 737 631



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		237 828 021	482 437 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	9 198 890	9 198 890
Sum innskutt egenkapital		10 198 890	10 198 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	153 486 940	155 789 044
Minoritetsinteresser	11	11 999 766	13 094 436
Sum opptjent egenkapital		165 486 706	168 883 480
Sum egenkapital		175 685 596	179 082 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	2 725 092	12 239 401
Sum avsetninger for forpliktelser		2 725 092	12 239 401
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		3 480 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 329 228	5 105 822
Sum annen langsiktig gjeld		3 329 228	8 585 822
Sum langsiktig gjeld		6 054 320	20 825 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	38 308 015	269 961 684
Leverandørgjeld		132 900	7 887 195
Betalbar skatt	10	10 099 440	
Skyldige offentlige avgifter		298 519	322 958
Utbytte	11	6 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 249 231	1 358 214
Sum kortsiktig gjeld		56 088 105	282 530 051



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		62 142 425	303 355 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 828 021	482 437 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 707278

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: 01.01.2023 - 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: John martin Berglund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap 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, 19.08.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,5	570 862	7 453 290
Sum kostnader		570 862	7 453 290
Driftsresultat		-570 862	-7 453 290
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	17 500 000	3 500 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 108 588	2 121 789
Annen finansinntekt	6,7	2 026 558	31 974 578
Sum finansinntekter		22 635 146	37 596 367
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	1 824 401	1 060 129
Annen finanskostnad	9	1 608 114	17 127
Sum finanskostnader		3 432 515	1 077 256
Netto finans		19 202 631	36 519 111
Ordinært resultat før skattekostnad		18 631 769	29 065 821
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 116 305	-959 295
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 515 464	30 025 116
Årsresultat		17 515 464	30 025 116
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11		3 000 000
Tilleggsutbytte	11	6 000 000	
Konsernbidrag	11		2 146 980
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	11 515 464	24 878 136
Sum overføringer og disponeringer		17 515 464	30 025 116



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	448 548	1 564 853
Sum immaterielle eiendeler		448 548	1 564 853
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	3 095 722	307 500
Sum varige driftsmidler		3 095 722	307 500
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	13 439 894	14 804 295
Lån til foretak i samme konsern	13,17	25 896 762	24 712 346
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	1 060 632	2 577 632
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	13,17	19 137 734	31 520 375
Andre fordringer	13,17	1 896 567	1 771 446
Sum finansielle anleggsmidler		61 431 589	75 386 094
Sum anleggsmidler		64 975 859	77 258 447
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	8,15	0	153 825
Sum fordringer		0	153 825
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	67 973 527	47 187 120
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 973 527	47 187 120
Sum omløpsmidler		67 973 527	47 340 945
SUM EIENDELER		132 949 386	124 599 392

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	9 198 890	9 198 890
Sum innskutt egenkapital		10 198 890	10 198 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	116 042 243	104 526 779
Sum opptjent egenkapital		116 042 243	104 526 779
Sum egenkapital		126 241 133	114 725 669
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	17		3 480 000
Sum annen langsiktig gjeld			3 480 000
Sum langsiktig gjeld		0	3 480 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 470	12 438
Utbytte	11	6 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		702 783	3 381 285
Sum kortsiktig gjeld		6 708 253	6 393 723
Sum gjeld		6 708 253	9 873 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		132 949 386	124 599 392



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	24 019 972	286 982 305
Annen driftsinntekt	2	101 200	137 500
Sum inntekter		24 121 172	287 119 805
Kostnader			
Varekostnad		22 801 811	221 168 786
Lønnskostnad	3,4	3 079 244	3 346 296
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	66 779	13 575
Annen driftskostnad	3,5	1 798 760	8 029 416
Sum kostnader		27 746 594	232 558 073
Driftsresultat		-3 625 422	54 561 732
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	-168 533	10 999 457
Annen finansinntekt	6,7	7 008 319	34 792 929
Gevinst ved salg av datterselskap		156 784	
Sum finansinntekter		6 996 570	45 792 386
Annen finanskostnad	9	176 121	36 021
Sum finanskostnader		176 121	36 021
Netto finans		6 820 449	45 756 365
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	306 537	10 257 323
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 888 490	90 060 774
Årsresultat		2 888 490	90 060 774
Minoritetsinteresser		-1 094 671	11 864 605
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 983 161	78 196 169
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	11		3 000 000
Tilleggsutbytte	11	6 000 000	



Overføringer til/fra annen egenkapital	11	-3 111 510	87 060 774
Sum overføringer og disponeringer		2 888 490	90 060 774



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill		154 058	154 058
Sum immaterielle eiendeler		154 058	154 058
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5,17	3 095 722	8 383 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5,17	608 770	48 549
Sum varige driftsmidler		3 704 492	8 432 110
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	2 595 122	17 128 666
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	13,17	19 137 734	31 520 375
Andre fordringer	13,17	2 504 510	2 464 804
Sum finansielle anleggsmidler		24 237 366	51 113 845
Sum anleggsmidler		28 095 916	59 700 013
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	14,17	141 064 435	90 235 417
Sum varer		141 064 435	90 235 417
Fordringer			
Kundefordringer	14,15,17	35 826	4 688
Andre fordringer	8,15	63 856	283 680 360
Sum fordringer		99 682	283 685 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	68 567 988	48 817 166
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		68 567 988	48 817 166
Sum omløpsmidler		209 732 105	422 737 631
SUM EIENDELER		237 828 021	482 437 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	11,12	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	9 198 890	9 198 890
Sum innskutt egenkapital		10 198 890	10 198 890
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	153 486 940	155 789 044
Minoritetsinteresser	11	11 999 766	13 094 436
Sum opptjent egenkapital		165 486 706	168 883 480
Sum egenkapital		175 685 596	179 082 370
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	2 725 092	12 239 401
Sum avsetninger for forpliktelses		2 725 092	12 239 401
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17		3 480 000
Øvrig langsiktig gjeld		3 329 228	5 105 822
Sum annen langsiktig gjeld		3 329 228	8 585 822
Sum langsiktig gjeld		6 054 320	20 825 223
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	38 308 015	269 961 684
Leverandørgjeld		132 900	7 887 195
Betalbar skatt	10	10 099 440	
Skyldige offentlige avgifter		298 519	322 958
Utbytte	11	6 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		1 249 231	1 358 214
Sum kortsiktig gjeld		56 088 105	282 530 051
Sum gjeld		62 142 425	303 355 274
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 828 021	482 437 644



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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.



Organisasjonsnr: 988 877 972
JMB INVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i JMB Invest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JMB Invest AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet 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 og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og Administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Building a better
working world

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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.

Uavhengig revisors beretning - JMB Invest AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnøkkel: JETDC-IVMPO-GTDF-3CO66-0IPZ3-5LWVO



**Building a better
working world**

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

Bodø, 12. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JE1DC-NVMPQ-GTDFE-3CO66-0IPZ3-5LWVO



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-12 11:20:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel:JETDC-WVMPQ-GTDF-3CC66-0IPZ3-5LWQ

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>



Årsberetning 2023 - 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, Kvartal 25 Bodø 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 7,4 i 2022 til MNOK 0,5 i 2023. Netto finansposter er redusert fra MNOK 36,5 i 2022 til MNOK 19,2 i 2023. Hovedårsaken er gevinst tilknyttet selskap i 2023. Årsresultatet er redusert fra MNOK 30 i 2022 til et overskudd på MNOK 17,5 i 2023.

Konsernet har påbegynt prosjektene i Kvartal 25 og Hammarn høsten 2021 og begge prosjektene ble ferdigstilt i 2023.

Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende, med en likviditetsbeholdning på MNOK 67,9 pr 31.12.23. Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 132,9, sammenlignet med MNOK 124,6 året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.23 var 95 %, sammenlignet med 92 % pr. 31.12.22.

Konsernets egenkapital ved utgangen av året var MNOK 175,7, sammenlignet med MNOK 179,1 året før. Egenkapitalandelen pr 31.12.23 var 73,8 %, sammenlignet med 37,1 % pr 31.12.22. Hovedårsaken til økningen er at 2 boligprosjekter er påbegynt i datterselskaper i 2021 er avsluttet i 2023. Konsernets likviditet er tilfredsstillende, med en likviditetsbeholdning på MNOK 68,6 ved utgangen av året mot MNOK 48,8 pr 31.12.22.

Risiko og fremtidsutsikter

Markedsrisikoen er knyttet til utviklingen og etterspørselen i boligmarkedet. Pris- og renteutviklingen i 2022 og 2023 har dempet etterspørselen og aktiviteten i markedet. Konsernets hovedmarked er Bodø kommune der det forventes at normal aktivitet vil komme i løpet av 2025. 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.



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, finansierer prosjekter med byggelån i gjennomføringsfasen og er dermed eksponert for rentesvingninger på kortsiktige lån. Konsernets prosjekter er i hovedsak finansiert med byggelån med flytende rente.

I kontantstrømoppstillingen for konsernet viser en i positiv kontantstrøm i 2023 på MNOK 20,8 mot MNOK 16,9 i 2022. Dette skyldes i hovedsak realisering prosjekter og salg av aksjer i tilknyttet selskap i 2023.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har ingen ansatte. I konsernet er det i løpet av 2023 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.

Aktsomhetsvurderinger i tråd med Åpenhetsloven

Selskapet og konsernet kommer inn under kravene til aktsomhetsvurderinger og rapportering etter Åpenhetsloven. Konsernet utarbeider felles redegjørelse for sine aktsomhetsvurderinger i denne Årsberetningen. Årsberetningen vil bli tilgjengeliggjort på selskapets hjemmesider.

Styret og ansatte i datterselskapet Bra Bo Eiendom AS gjennomfører løpende leverandørevalueringer i samsvar med interne retningslinjer, som inkluderer oppfølging av selskapets største leverandører og særskilte tiltak i forbindelse med vurdering av nye vesentlige leverandøravtaler. Evaluering av selskapets leverandører har fokus på å avdekke eller identifisere indikasjoner på kritiske faktorer knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og/eller arbeidsforhold. Det vurderes direkte forhold hos den enkelte leverandør og i spesielle tilfeller også en vurdering av leverandørens egen verdikjede. Dersom det avdekkes risiko/indikasjoner på negative forhold følges dette direkte opp mot den aktuelle leverandøren. Det er i 2023 og frem til avleggelse av årsregnskapet ikke avdekket indikasjoner på vesentlig risiko i konsernets verdikjede.

Ytre miljø

Virksomheten i morselskapet påvirker i liten grad det ytre miljø. I konsernet og tilknyttede selskaper medfører virksomheten utslipp i forbindelse med transport og montering 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.



Ansvarsforsikring

Det er ikke inngått noen form for ansvarsforsikring for styret eller ledelsen i konsernet

Bodø, 30. juni 2024

Årsberetningen er signert elektronisk

John Martin Berglund
Styreleder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: NA7VW-JBQI-ELGJQ-Z84V5-JL321-KHMI0



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."

Berglund, John-Martin

Kunde

På vegne av: JMB Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1439360

IP: 83.59.xxx.xxx

2024-07-12 07:33:45 UTC



Berglund, John-Martin

Styreleder

På vegne av: JMB Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1439360

IP: 83.59.xxx.xxx

2024-07-12 07:33:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NA7VW-JBQJ-ELGJQ-Z84V5-JL321-KHMIO

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>



**ÅRSREGNSKAP OG
KONSERNREGNSKAP
2023**

JMB Invest AS

org.nr: 988 877 972

Pemso Dokumentnøkkel: HK2QD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5



JMB Invest AS

RESULTATREGNSKAP 2021

	Noter	Morselskap		Konsern	
		2023	2022	2023	2022
Driftsinntekter					
Salgsinntekter	2	-	-	24 019 972	286 982 305
Andre driftsinntekter	2	-	-	101 200	137 500
Sum driftsinntekter		-	-	24 121 172	287 119 805
Driftskostnader					
Endring i beh.av varer under tilvirkning				-	-
Varekostnad		-	-	22 801 811	221 168 786
Lønnskostnader	3, 4			3 079 244	3 346 296
Avskrivning på driftsmidler	5	-	-	66 779	13 575
Annen driftskostnad	3, 5	570 862	7 453 290	1 798 760	8 029 416
Sum driftskostnader		570 862	7 453 290	27 746 594	232 558 073
Driftsresultat		(570 862)	(7 453 290)	(3 625 422)	54 561 732
Finansinntekter og -kostnader					
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	6, 7	17 500 000	3 500 000	(168 533)	10 999 457
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	8	3 108 588	2 121 789	-	-
Annen finansinntekt	6, 7	2 026 558	31 974 578	7 008 319	34 792 929
Gevinst salg av datterselskap		-	-	156 784	-
Nedskrivning aksjer DS/TS	6	1 824 401	1 060 129	-	-
Tap på investering i tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	6, 7	-	-	-	-
Annen finanskostnad	9	1 608 114	17 127	176 121	36 021
Resultat av finansposter		19 202 631	36 519 111	6 820 449	45 756 365
Resultat før skattekostnad		18 631 769	29 065 821	3 195 027	100 318 097
Skattekostnad på ordinært resultat	10	1 116 305	(959 295)	306 537	10 257 323
Årsresultat		17 515 464	30 025 116	2 888 490	90 060 774
Minoritets andel av årsresultat				(1 094 671)	11 864 605
Disponering av årsoverskudd					
Avgitt konsernbidrag	11	-	2 146 980		
Utbytte	11		3 000 000		
Tilleggsutbytte	11	6 000 000	-	6 000 000	3 000 000
Overføringer annen egenkapital/konsernets EK	11	11 515 464	24 878 136	(3 111 510)	87 060 774
Sum overføringer		17 515 464	30 025 116	2 888 490	90 060 774

Penneo Dokumentnøkkel: HKZQD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5



JMB Invest AS

BALANSE 31.12

	Noter	Morselskap		Konsern	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
Utsatt skattefordel	10	448 548	1 564 853	-	-
Goodwill				154 058	154 058
Sum immaterielle eiendeler		448 548	1 564 853	154 058	154 058
Varige driftsmidler					
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 17	3 095 722	307 500	3 095 722	8 383 561
Driftsløsøre, inventar og annet utstyr	5, 17	-	-	608 770	48 549
Sum varige driftsmidler		3 095 722	307 500	3 704 492	8 432 110
Finansielle anleggsmidler					
Investering i datterselskaper	6	13 439 894	14 804 295		
Lån til foretak i samme konsern	13,17	25 896 762	24 712 346		
Investeringer i tilknyttet selskap	6,7	1 060 632	2 577 632	2 595 122	17 128 666
Investeringer i felleskontrollert virksomhet	6,7	-	-	-	-
Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virks	13,17	19 137 734	31 520 375	19 137 734	31 520 375
Andre fordringer	13, 17	1 896 567	1 771 446	2 504 510	2 464 804
Sum finansielle anleggsmidler		61 431 589	75 386 094	24 237 366	51 113 845
Sum anleggsmidler		64 975 859	77 258 447	28 095 916	59 700 013
Omløpsmidler					
Lager av tomter, varer og bygg under arbeid	14, 17	-	-	141 064 435	90 235 417
Fordringer					
Kundefordringer	14, 15, 17			35 826	4 688
Andre fordringer	15, 8	-	153 825	63 856	283 680 360
Sum kortsiktige fordringer		-	153 825	99 682	283 685 048
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	67 973 527	47 187 120	68 567 988	48 817 166
Sum omløpsmidler		67 973 527	47 340 945	209 732 105	422 737 631
SUM EIENDELER		132 949 386	124 599 392	237 828 021	482 437 644

Penneo Dokumentnøkkel: HKZQD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5



JMB Invest AS

BALANSE 31.12

	Noter	Morselskap		Konsern	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
Aksjekapital	11,12	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Overkurs	11	9 198 890	9 198 890	9 198 890	9 198 890
Annen innskutt egenkapital	11				
Sum innskutt egenkapital		<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>	<u>10 198 890</u>
Opptjent egenkapital					
Annen egenkapital	11	116 042 243	104 526 779	153 486 940	155 789 044
Sum opptjent egenkapital		<u>116 042 243</u>	<u>104 526 779</u>	<u>153 486 940</u>	<u>155 789 044</u>
Minoritets andel egenkapital	11			11 999 766	13 094 436
Sum egenkapital		<u>126 241 133</u>	<u>114 725 669</u>	<u>175 685 596</u>	<u>179 082 370</u>
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
Utsatt skatt	10	-	-	2 725 092	12 239 401
Andre avsetninger for forpliktelser	7			-	-
Sum avsetning for forpliktelser		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 725 092</u>	<u>12 239 401</u>
Annen langsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	17	-	3 480 000	-	3 480 000
Øvrig langsiktig gjeld				3 329 228	5 105 822
Sum annen langsiktig gjeld		<u>-</u>	<u>3 480 000</u>	<u>3 329 228</u>	<u>8 585 822</u>
Kortsiktig gjeld					
Gjeld til kredittinstitusjoner	17			38 308 015	269 961 684
Leverandørgjeld		5 470	12 438	132 900	7 887 195
Betalbar skatt	10	-	-	10 099 440	-
Skyldig offentlige avgifter				298 519	322 958
Skyldig utbytte	11	6 000 000	3 000 000	6 000 000	3 000 000
Annen kortsiktig gjeld		702 783	3 381 285	1 249 231	1 358 214
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 708 253</u>	<u>6 393 723</u>	<u>56 088 105</u>	<u>282 530 051</u>
Sum gjeld		<u>6 708 253</u>	<u>9 873 723</u>	<u>62 142 425</u>	<u>303 355 274</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>132 949 386</u>	<u>124 599 392</u>	<u>237 828 021</u>	<u>482 437 644</u>

Bodø 30. juni 2024

John Martin Berglund
Styrets leder/daglig leder

Penneo Dokumentnøkkel: HK2QD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5



JMB Invest AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12.

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
18 631 769	29 065 821	3 195 027	100 318 097
-	-	-	-
-	-	66 779	13 575
1 824 401	1 060 129	-	-
-	-	(168 533)	10 999 457
-	-	-	-
1 390 214	(31 126 961)	(3 138 757)	(31 569 961)
-	-	(50 829 018)	45 009 596
-	-	(40 514)	1 275 150
(6 968)	(16 986)	(7 754 295)	(2 520 512)
(204 355)	(2 171 814)	286 606 383	(285 110 282)
21 635 061	(3 189 811)	227 937 072	(161 584 880)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	-	-
(2 788 222)	-	(3 415 222)	-
16 220 740	3 615 164	12 382 641	3 615 164
(7 801 172)	(15 871 638)	-	(7 795 704)
-	-	-	-
-	31 659 961	17 500 000	-
5 631 346	19 403 487	26 467 419	(4 180 540)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
(3 480 000)	(1 580 000)	-	(1 580 000)
-	-	(231 653 669)	182 255 064
-	-	-	1 520 033
-	-	-	-
(3 000 000)	(3 000 000)	(3 000 000)	(3 000 000)
-	3 500 000	-	3 500 000
(6 480 000)	500 000	(234 653 669)	182 695 097
20 786 407	16 713 676	19 750 822	16 929 677
47 187 120	30 473 444	48 817 166	31 887 489
67 973 527	47 187 120	68 567 988	48 817 166

Penneo Dokumentnøkkel: HK2QD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5



Noter til årsregnskap 2023 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, Kvartal 25 Bodø AS AS og Hammern Eiendom 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 virksomhetssammenslutninger. 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 bestemt 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 vedlikehold 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 regnskapskikk. 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. Tilsvarende regnskapsføres alle prosjekter som er i en oppstartsfasen 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 2021 JMB Invest AS

Note 2 Salgsinntekter

Pr. Virksomhetsområde	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Bygg og anleggsvirksomhet	-	-	24 019 972	286 982 305
Utleie av fast eiendom	-	-	-	-
Andre inntekter	-	-	101 200	137 500
Sum	-	-	24 121 172	287 119 805
Geografisk fordeling				
Nord-Norge	-	-	24 121 172	287 119 805
Sum	-	-	24 121 172	287 119 805

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	-	-	2 653 092	2 742 623
Pensjonskostnader	-	-	-	146 291
Arbeidsgiveravgift	-	-	269 809	249 964
Andre ytelser	-	-	156 344	207 420
Sum	-	-	3 079 245	3 346 298

Det er ingen ansatte i morselskapet og ikke utbetalt godtgjørelser til styret eller ledelse. I konsernet har det vært sysselsatt 3 årsverk i 2023

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

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	92 470	91 291
Andre attestasjonstjenester	33 420	-
Skatterådgivning	-	-
Andre tjenester utenfor revisjonen	20 017	-
Sum	145 907	91 291

Note 4 Pensjoner

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

Kostnadsført innskudd	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	-	-	135 545	146 291

Note 5 Varige driftsmidler

Morselskap Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom	Driftsløse inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	307 500	39 044	346 544
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 788 222	-	2 788 222
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	3 095 722	39 044	3 134 766
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-	-39 044	-39 044
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balansført verdi pr. 31.12.	3 095 722	-	3 095 722
Årets avskrivninger	-	-	-
Årets nedskrivninger	-	-	-



Noter Årsregnskap 2021 JMB Invest AS

Konsern			
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr 01.01.	22 151 142	1 570 628	23 721 770
Tilgang kjøpte driftsmidler	2 788 222	627 000	3 415 222
Avgang solgte driftsmidler	-8 076 061	-	-8 076 061
Anskaffelseskost 31.12.	16 863 303	2 197 628	19 060 931
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	-1 776 989	-1 588 858	-3 365 847
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.	-11 990 592	-	-11 990 592
Reverserte nedskrivninger 31.12.	-	-	-
Balanseført verdi pr. 31.12.	3 095 722	608 770	3 704 492
Årets avskrivninger	-	66 779	66 779
Årets nedskrivninger	-	-	-

Både morselskapet og konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	50 år
* Maskiner og inventar	3-7 år
* Tomter/garasjer	Evigvarende
Årlig leie av driftsmidler (lokaler)	301 673

Note 6 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

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	65 %	65 %
Kvartal 25 Bodø AS	2021	Bodø	90 %	90 %
Tilknyttet selskap:				
Øvre Eiendom AS	2006	Bodø	50 %	50 %
Felleskontrollert virksomhet:				
Kvartal 30 AS	2015	Oslo	50 %	50 %
Spor Eiendomspartner AS	2019	Oslo	50 %	50 %
Børsvasstindan AS	2021	Bodø	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 2023
Bra Bo Eiendom AS	150 000	150	123 945	123 945	-1 101 540
Bra Bo Entreprenør AS	100 000	100	0	-1 277 813	-34 007
Barents Invest AS	1 100 000	11 000	1	512 905	-128 571
Kvartal 25 Bodø AS	500 000	500	8 148 053	25 733 021	2 241 173
Hammern Eiendom AS	2 040 000	1 428	5 167 896	17 922 088	-3 761 562
			13 439 895	43 014 146	-2 784 507



Noter Årsregnskap 2021 JMB Invest AS

Øvre Eiendom AS	100 000	100 000	953 000	5 077 946	181 052
			<u>953 000</u>	<u>5 077 946</u>	<u>181 052</u>
Kvartal 30 AS	42 368	100	7 632	-14 662 695	-1 533 955
Spor Eiendomspartner AS	100 000	100	75 000	630 415	-518 117
Børvasstindan AS	50 000	50	25 000	112 299	-540 250
			<u>107 632</u>	<u>-13 919 981</u>	<u>-2 592 322</u>

Aksjene i Malerhaugen Park AS er solgt i 2023 med ett regnskapsmessig tap på 1 546 999

Note 7 Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden.

Beregning balanseført verdi 31.12.23

	Malerhaugen Park	Øvre Eiendom AS	Spor Eiendomsutvik	Prinsessealleen Eiendc	Sum
Inngående balanse 1.1.	14 365 012	2 448 447	315 207	-	17 128 666
Årets resultatandel	-	90 526	-259 058	-	-168 532
Utbytte	-	-	-	-	-
Anskaffelse/salg	-17 500 000	-	-	-	-17 500 000
Effekt fisjon, fusjon, og omdannelse	-	-	-	-	-
Negativ verdi 31.12. ikke balanseført	-	-	-	-	-
Gevinst salg	3 134 988	-	-	-	3 134 988
Utgående balanse 31.12.	-	2 538 973	56 149	-	2 595 122

I Kvartal 30 AS er ansvaret begrenset til investering og lån og negativ resultatandel økes ikke ytterligere.
Andelen i Malerhaugen Park AS er solgt i 2023 til en regnskapsmessig gevinst på kr 3 134 988 i konsernet

Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

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 3 108 588

	Tilknytning	Eierandel
Kvartal 30 AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Spor Eiendomspartner AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Børvasstindan AS	Felleskontrollert virksomhet	50 %
Øvre Eiendom AS	Tilknyttet selskap	50 %



Noter Årsregnskap 2021 JMB Invest AS

Note 9 Valuta

Finansinntekter/-kostnader	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Valutagevinst	-	-	-	-
Valutatap	-	-	-	-
Netto valutatap	-	-	-	-

Note 10 Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	-	605 558	10 099 440	605 558
For mye (lite) avsatt tidligere år	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt	1 116 305	-1 564 853	-9 792 903	9 651 765
Sum skattekostnad	1 116 305	-959 295	306 537	10 257 323

Beregning av årets skattegrunnlag:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	18 631 769	29 065 821	3 195 027	100 318 097
Permanente forskjeller *)	-13 557 653	-33 426 253	1 998 424	-29 086 983
Mottatt skattemessig konsernbidrag	-	-	-	-
Ytøt skattemessig konsernbidrag	-	-	-	-
Endring i midlertidige forskjeller	-7 112 970	7 112 970	62 083 617	-68 478 576
Ikke anvendt fremførbart underskudd	-	-	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-21 370 523	-2 752 538
Årets skattegrunnlag	-2 038 854	2 752 538	45 906 545	-
22%/22% betalbar skatt	-	605 558	10 099 440	-
Skatteeffekt konsernbidrag	-	-605 558	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	0	10 099 440	-

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Anleggsmidler	-	-	-	-
Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-	-	-	-
Tilvirkningskontrakter	-	-	-	72 529 749
Beholdning bygg under arbeid	-	-	-	-
Varebeholdning	-	-	28 338 473	25 203 662
Fordringer	-	-7 112 970	-	-7 112 970
Gevinst og tapskonto	-	-	-989 005	-1 236 256
Pensjoner	-	-	-	-
Garantivsetninger/andre forpliktelser	-	-	-	-100 000
Sum	-	-7 112 970	27 349 468	89 284 185
Akkumulert fremførbart underskudd	-2 038 854	-	-10 447 817	-30 532 279
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-2 038 854	-7 112 970	16 901 651	58 751 906
Ikke med i grunnlag utsatt skatt	-	-	-4 514 869	-3 218 265
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-	-	12 386 782	55 533 641
22 % utsatt skattefordel	-448 548	-1 564 853	-	-
22 % utsatt skatt	-	-	2 725 092	12 217 401



Noter Årsregnskap 2021 JMB Invest AS

Note 11 Egenkapital

Morselskap

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital 1.1	1 000 000	9 198 890	104 526 779	114 725 669
Årets resultat			17 515 464	17 515 464
Avsatt til utbytte			-6 000 000	-6 000 000
Konsernbidrag datterselskap			-	-
Egenkapital pr 31.12.	1 000 000	9 198 890	116 042 243	126 241 133

Konsern

				Sum EK
Egenkapital 1.1	1 000 000	9 198 890	168 883 480	179 082 370
Årets resultat konsern			2 888 490	2 888 490
Tilbakeføring tidligere års resultateffekt inkl TS fordring			-285 264	-285 264
Avsatt til utbytte			-6 000 000	-6 000 000
Egenkapital pr 31.12.	1 000 000	9 198 890	165 486 706	175 685 596

Minoritetsinteresser:

Bra Bo Entreprenør AS	0,0 %	-
Hammør Eiendom AS	25,0 %	8 591 853
Kvartal 25 Bodø AS	9,9 %	3 407 913
Netto positiv		11 999 766

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
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.:

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

Note 13 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttede selskap/felleskontrollert virksomhet

Morselskap

Fordringer

	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	25 896 762	24 712 346
Lån til tilknyttede selskaper	2 740 146	2 609 664
Lån til felleskontrollert virksomhet	18 294 155	30 682 157
Kundefordringer	-	-
Andre fordringer på selskap i samme konsern	-	153 825
Sum	46 931 063	58 157 992

Gjeld

	2023	2022
Kortsiktig lån fra foretak i samme konsern	-	-
Leverandørgjeld	-	-
Annen kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	-	2 752 538
Sum	-	2 752 538



Noter Årsregnskap 2021 JMB Invest AS

Note 14 Varer

Varebeholdning:	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Beholdning bygg under arbeid	-	-	-	-
Ferdige egentilvirkede varer	-	-	-	-
Beholdning leiligheter	-	-	-	-
Tomter for utbygging	-	-	141 064 435	90 235 417
Sum	-	-	141 064 435	90 235 417

Usolgte leiligheter bokføres som varelager til produksjonskostnad korrigert for prosjektets fullføringsgrad. Tilsvarende vurderes prosjekter i tidlig oppstartsfasen som varelager. Tomter vurderes til laveste av ansk. kost og virkelig verdi

Note 15 Tilvirkningskontrakter

Konsernet har hatt 2 pågående prosjekter i datterselskapene Hammern Eiendom AS og Kvarter 25 Bodø AS. Begge prosjekter blir ferdigstilt i 2023. Ikke solgte leiligheter pr 31.12.2023 er vurdert som varelager.

Begge prosjekter inngår i konsernets varebeholdning.

Opptjente ikke fakturerte inntekter	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	-	-	-	283 536 800

Note 16 Bankinnskudd

Bundne skattetreksmidler utgjør:	Morselskap	Konsern
	2023	2023
	-	140 208

Note 17 Gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	3 840 000	-	3 480 000
Annen langsiktig gjeld	-	-	3 329 228	5 105 822
Sum	-	3 840 000	3 329 228	8 585 822

Gjeld sikret ved pant	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	-	3 840 000	38 308 015	273 801 684

Bokført verdi av eiendeler stillet som sikkerhet

Driftsmidler			-	-
Usolgte leiligheter			-	-
Beholdning bygg under arbeid/varelager			141 064 435	90 235 417
Fordringer	46 931 063	85 761 450	-	283 536 800
	46 931 063	85 761 450	141 064 435	373 772 217



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."

Berglund, John-Martin

Kunde

På vegne av: JMB Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1439360

IP: 83.59.xxx.xxx

2024-07-12 07:33:45 UTC



Berglund, John-Martin

Styreleder

På vegne av: JMB Invest AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1439360

IP: 83.59.xxx.xxx

2024-07-12 07:33:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HK2QD-LIGHS-E4467-0QU8D-YWOLD-8C2J5

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>