



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	983 522 025
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	JOH JOHANNSON EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Karenslyst allé 2 0278 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Johan Johannson
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 512 501	5 250 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 512 501</b>	<b>5 250 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		5 599 675	3 274 181
Annen driftskostnad		2 332 564	1 520 785
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 932 240</b>	<b>4 794 966</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 419 739</b>	<b>455 034</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		175 121 457	173 816 784
Inntekt på andre investeringer		41 300 447	77 699 914
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		4 416 019	3 426 864
Annen renteinntekt		24 027 652	22 275 266
Annen finansinntekt		63 559 096	887 260
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>308 424 672</b>	<b>278 106 088</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		317 255 894	104 803 275
Annen rentekostnad		146 171 227	99 159 451
Annen finanskostnad		11 753 867	2 225 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>475 180 988</b>	<b>206 188 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-166 756 316</b>	<b>71 917 876</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-169 176 054</b>	<b>72 372 909</b>
Skattekostnad på resultat		-4 230 855	-454 417
<b>Årsresultat</b>		<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 326</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 326</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 326</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		-164 945 199	72 827 326
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 326</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		687 973	687 973
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>687 973</b>	<b>687 973</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap		4 160 757 995	4 228 630 449
Lån til foretak i samme konsern		57 500 000	60 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap		1 843 635 700	1 637 034 465
Investeringer i aksjer og andeler		2 607 189 955	2 304 799 384
Obligasjoner		193 800 000	198 800 000
Andre langsiktige fordringer		167 342 793	215 053 484
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>9 030 226 443</b>	<b>8 644 817 783</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>9 030 914 416</b>	<b>8 645 505 756</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre kortsiktige fordringer		155 815 544	86 455 118
<b>Sum fordringer</b>		<b>155 815 544</b>	<b>86 455 118</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		122 034 111	80 981 054
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>122 034 111</b>	<b>80 981 054</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>277 849 655</b>	<b>167 436 172</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 308 764 071</b>	<b>8 812 941 928</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		350 000 000	350 000 000
Overkurs		3 383 000 400	3 383 000 400
Annen innskutt egenkapital		1 622 172 200	1 622 172 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 355 172 600</b>	<b>5 355 172 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		578 014 966	742 960 165
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>578 014 966</b>	<b>742 960 165</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 933 187 566</b>	<b>6 098 132 765</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 121 600 000	2 034 950 000
Øvrig langsiktig gjeld		1 361 873 231	523 477 095
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 483 473 231</b>	<b>2 558 427 095</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 483 473 231</b>	<b>2 558 427 095</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		380 924	394 551
Skyldig offentlige avgifter		439 209	297 800
Annen kortsiktig gjeld		891 283 141	155 689 718
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>892 103 275</b>	<b>156 382 069</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 375 576 506</b>	<b>2 714 809 164</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 308 764 071</b>	<b>8 812 941 928</b>



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate  
14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Joh Johansson Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Joh Johansson Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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. 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Joh Johannson Eiendom AS

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

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 utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- 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 tvil av betydning om selskapets 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 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 20. juni 2025  
Deloitte AS

**Reidar Ludvigsen**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name

Date

Ludvigsen, Reidar

2025-06-20

Identification

 **bankID** Ludvigsen, Reidar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Joh Johannson Eiendom AS Årsberetning 2024

### **VIRKSOMHETENS ART**

Selskapets virksomhet er å eie og investere i aksjer. Selskapet har sin beliggenhet i Oslo. Selskapet er datterselskap av Joh Johannson Invest AS og inngår i konsernregnskapet deres.

### **FORTSATT DRIFT**

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at årsregnskapet er utarbeidet deretter. Til grunn for forutsetningen om fortsatt drift ligger selskapets resultater for 2024 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

### **ARBEIDSMILJØ/ LIKESTILLING**

Selskapet hadde 2 menn ansatt per 31.12.2024. Styret består av 2 menn.

### **FORSKNING OG UTVIKLING**

Selskapet driver ikke egen forskning og utvikling.

### **YTRE MILJØ**

Selskapet er et investeringselskap og forurenser ikke det ytre miljøet.

### **REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap et rettviseende bilde av selskapets virksomhet, stilling og resultat av driften for 2024. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets stilling.

Årsresultatet ble MNOK -164,9 en reduksjon fra forrige år på MNOK 237,8.

Totalkapitalen ved utgangen av året var MNOK 9 309, sammenlignet med MNOK 8 813 året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2024 utgjorde 63,7 % sammenlignet med 69,2 % per 31.12.2022.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK -80.

Redegjørelsesplikt etter åpenhetsloven er utarbeidet av Joh Johannson Invest konsernet. Se konsernets årsberetning for nærmere informasjon.

### **FINANSIELL RISIKO**

Selskapets finansielle ressurser er tilfredsstillende. Selskapet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i dens ordinære forretningsvirksomhet, og styrer mot en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Selskapets likviditet er god, og styret vurderer derfor at selskapet har lav likviditetsrisiko. Selskapets egenkapital er vurdert å være forsvarlig.

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



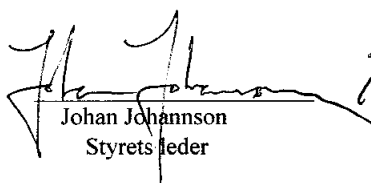
#### FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets utvikling følger konsernets langsiktige planer. Selskapet påvirkes av de markedsmessige forhold og den generelle økonomiske utviklingen i Norge.

#### RESULTAT OG DISPONERINGER

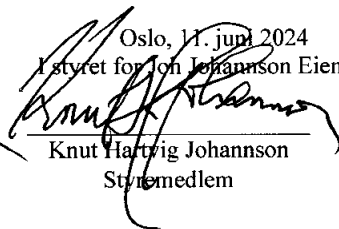
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

- Avsatt til annen egenkapital NOK -164 945 199
- Totalt disponert NOK -164 945 199



Johan Johannson  
Styrets leder

Oslo, 11. juni 2024  
I styret for Jon Johannson Eiendom AS



Knut Hartvig Johannson  
Styremedlem



Morten Nordheim  
Daglig leder



# Årsregnskap

**JOH. JOHANNSON EIENDOM AS**

2024



## JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
	Annen driftsinntekt	5 512 501	5 250 000
	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>5 512 501</b>	<b>5 250 000</b>
2	Lønnskostnad	5 599 675	3 274 181
2	Annen driftskostnad	2 332 564	1 520 785
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>7 932 239</b>	<b>4 794 966</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>-2 419 738</b>	<b>455 034</b>
	<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>		
	Inntekt på investering i datterselskap	175 121 457	173 816 784
	Inntekt på andre investeringer	41 300 447	77 699 915
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4 416 019	3 426 864
	Annen renteinntekt	24 027 652	22 275 266
5	Annen finansinntekt	63 559 096	887 260
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	317 255 894	104 803 275
	Annen rentekostnad	146 171 227	99 159 451
	Annen finanskostnad	11 753 867	2 225 486
	<b>Netto finansresultat</b>	<b>-166 756 316</b>	<b>71 917 877</b>
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>-169 176 054</b>	<b>72 372 911</b>
6	Skattekostnad	-4 230 855	-454 417
	<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 328</b>
	<b>OVERFØRINGER</b>		
4	Avsatt til annen egenkapital	-164 945 199	72 827 328
	<b>Sum overføringer</b>	<b>-164 945 199</b>	<b>72 827 328</b>

JOH. JOHANNSSON EIENDOM AS  
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2024	2023
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Immaterielle eiendeler</b>		
6	Utsatt skattefordel	687 973	687 973
	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>	<b>687 973</b>	<b>687 973</b>
	<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
5, 7	Investering i datterselskap	4 160 757 995	4 228 630 449
5	Investeringer i tilknyttet selskap	1 843 635 700	1 637 034 465
8	Lån til foretak i samme konsern	57 500 000	60 500 000
5	Investeringer i aksjer og andeler	2 607 189 955	2 304 799 384
5	Obligasjoner	193 800 000	198 800 000
	Andre fordringer	167 342 793	215 053 484
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>9 030 226 443</b>	<b>8 644 817 783</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>9 030 914 416</b>	<b>8 645 505 755</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
	Andre fordringer	39 050 382	16 754 722
8	Fordring på konsernselskap	116 765 162	69 700 396
	<b>Sum fordringer</b>	<b>155 815 544</b>	<b>86 455 118</b>
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	122 034 111	80 981 054
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>277 849 655</b>	<b>167 436 172</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>9 308 764 071</b>	<b>8 812 941 928</b>
	<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
3, 4	Selskapskapital	350 000 000	350 000 000
4	Overkurs	3 383 000 400	3 383 000 400
4	Annen innskutt egenkapital	1 622 172 200	1 622 172 200
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>5 355 172 600</b>	<b>5 355 172 600</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
4	Annen egenkapital	578 014 966	742 960 165
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>578 014 966</b>	<b>742 960 165</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 933 187 566</b>	<b>6 098 132 765</b>
	<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
	Gjeld til konsernselskap	1 361 673 231	523 277 095
7	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 121 600 000	2 034 950 000
8	Øvrig langsiktig gjeld	200 000	200 000
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 483 473 231</b>	<b>2 558 427 095</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
8	Gjeld til konsernselskap	890 724 650	146 235 356
	Leverandørgjeld	380 924	394 551
6	Betalbar skatt	0	0
	Skyldige offentlige avgifter	439 209	297 800
8	Annen kortsiktig gjeld	558 491	9 454 361
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>892 103 274</b>	<b>156 382 068</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>3 375 576 505</b>	<b>2 714 809 163</b>
	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 308 764 071</b>	<b>8 812 941 928</b>

Toralf Hovig Johannsson  
Styremedlem

Oslo, 11. juni 2025  
I styret for JOH. JOHANNSSON EIENDOM AS

Johan Johannsson  
Styrets leder

Morten Nordheim  
Daglig leder



## JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Kontantstrømoppstilling

	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	-169 176 054	72 372 911
Periodens betalte skatter	-	-
Nedskrivning anleggsmidler	317 255 894	104 803 275
Endring i leverandørgjeld	-13 627	93 475
Poster klassifisert som investering-/finansieringsaktiviteter	-268 985 262	-251 516 698
Endring i andre tidsavgrensingsposter	41 030 309	75 163 238
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>-80 034 013</b>	<b>916 201</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	-	31 825 021
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-854 557 375	-359 290 898
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	5 000 000	5 000 000
Tilbakebetaling av egenkapital	146 068 956	108 050 935
Netto inn/utbetaling konsernbidrag fra datterselskap	69 700 396	46 469 968
Netto endring utlån	42 723 966	-12 318 799
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-591 064 057</b>	<b>-180 263 773</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	772 805 000	100 000 000
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	748 000 000	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-913 350 000	-10 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-10 000 000	-124 622 429
Innbetaling av egenkapital	-4 191 775	-4 717 705
Innbetaling av utbytte	118 887 901	178 779 354
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>712 151 126</b>	<b>139 439 220</b>
<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>41 053 058</b>	<b>-39 908 352</b>
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	80 981 054	120 889 406
<b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>122 034 111</b>	<b>80 981 054</b>



## JOH. JOHANNSON EIENDOM AS

### Noter til regnskapet 2024

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

##### Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Vange driftsmidler føres opp i balansen til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert dersom grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede. Gjeld som faller til betaling senere enn ett år etter balansedagen er klassifisert som langsiktig gjeld. Første års avdrag er klassifisert som kortsiktig gjeld.

##### Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper hvor man har bestemmende innflytelse. Investeringer i datterselskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt.

##### Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i tilknyttede selskap og andre aksjer vurderes etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte inntektsføres som annen finansinntekt.

##### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

##### Inntektsføring

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Inntektsføring skjer normalt på leveringstidspunkt ved salg av varer eller i takt med utførelsen ved salg av tjenester. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

##### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

##### Sikring

Ved sikring resultatføres gevinst og tap i samme periode i henhold til regnskapsloven. Sikringseffektivitet måles og dokumenteres løpende i sikringsforholdet i henhold til NRS 18.

##### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår og endring i utsatt skatt. Endring i utsatt skatt som er knyttet til poster ført direkte mot egenkapitalen, inngår ikke i skattekostnaden, men er ført direkte mot egenkapitalen. Utsatt skatt er beregnet med aktuell skattesats på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel er balanseført i den grad det er sannsynliggjort at denne kan bli nyttegjort.

##### Konsernregnskap

JOH JOHANNSON EIENDOM AS er et selskap innenfor JOH JOHANNSON INVEST AS-konsernet. I henhold til regnskapsloven § 3-7 utarbeider ikke selskapet eget konsernregnskap.

##### Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



## Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har 2 ansatte.

Daglig leder har mottatt kr 2 889 812 i lønn og kr 4 392 i andre godtgjørelser.

Daglig leder har ikke krav på særskilt vederlag, bonus eller sluttpakke ved opphør av vervet.

Det er ikke utbetalt noen godtgjørelse til styret 2024.

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør for 2024 kr 140 400 (ekskl. mva).

## Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital pr 31.12.2024 består av 2 000 aksjer, hver pålydende kr 175 000.

Samtlige aksjer eies av JOH. JOHANNSON INVEST AS.

## Note 4 Egenkapital

	Aksje- Kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	742 960 166	6 098 132 765
Årets endring i egenkapital:					
Årsresultat	-	-	-	-164 945 199	-164 945 199
Egenkapital 31.12.2024	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	578 014 967	5 933 187 566

## Note 5 Finansielle anleggsmidler

### Aksjer i datterselskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme / eier- andel	Egenkapital	Årsresultat	Bokført verdi
			i følge siste årsregnskap	i følge siste årsregnskap	
Asker Handelsbygg AS	Oslo	100,0 %	8 247 050	6 588 259	33 776 035
Oslo Handelsbygg AS	Oslo	91,0 %	166 544 718	12 314 324	150 662 834
Brobekk Handelseiendom IS/AS	Oslo	100,0 %	94 588 447	13 819 207	23 377 450
Lørenskog Handelseiendom AS	Oslo	100,0 %	213 084 118	13 524 510	195 312 403
Automobil Handel Vest AS	Oslo	68,5 %	183 050 704	108 966	136 934 957
Fornebuveien Kontorbygg AS	Oslo	100,0 %	200 300 011	-330 072	204 014 429
Motor Holding AS	Oslo	100,0 %	1 310 709 273	49 417 326	1 211 071 598
Alna Senter Holding AS	Oslo	100,0 %	1 700 965 483	68 183 199	1 654 579 910
Brevik Marina Eiendom AS	Skjærhalden	91,7 %	66 047 649	-1 552 000	90 050 000
Tønsberg Handelseiendom Holding AS	Oslo	100,0 %	34 744 478	1 251 524	35 012 346
Fantof Eiendomsinvest AS	Oslo	95,0 %	167 144 399	2 980 943	156 116 033
Billingstadsletta AS	Oslo	56,5 %	348 173 043	-12 639 419	254 250 000
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	60,0 %	10 112 422	-5 234 955	15 600 000
Sum					4 160 757 995

### Aksjer i tilknyttet selskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme / eier- andel	Egenkapital	Årsresultat	Bokført verdi
			i følge siste årsregnskap	i følge siste årsregnskap	
Fornebu Gateway	Oslo	40,00 %	437 490 935	52 044 108	142 056 865
Værste AS	Fredrikstad	33,50 %	576 398 314	102 127 571	245 593 257
TRD Campus Holding AS	Oslo	36,80 %	286 649 647	42 118 357	68 003 254
Wilberg Atrium Holding AS	Oslo	20,00 %	71 280 271	3 050 336	13 600 000
Råbekken Holding AS	Oslo	50,00 %	10 059 213	301 442	8 683 500
Exsentra Eiendom AS	Asker	33,33 %	133 323 448	-405 467	64 385 278
Handelseiendommer Øst AS	Ringerike	25,00 %	229 239 524	15 453 280	53 450 430
Strandveien 16-18 Holding AS	Oslo	49,00 %	456 056 879	-5 004 867	239 692 308
FP Bolig Holding AS	Lysaker	33,33 %	2 390 322	-70 703	879 065
Handelseiendom Gjøvik AS	Oslo	35,00 %	47 084 276	-2 137 284	25 200 000
Slavanger Handelseiendom Holding AS	Oslo	35,00 %	80 958 069	5 360 621	25 699 571
Ski Sentrum Eiendom AS	Oslo	34,00 %	104 585 001	3 425 463	36 890 000
TruckLog AS	Oslo	25,00 %	205 526 688	6 759 872	51 740 046
Brick Utvikling AS	Oslo	22,00 %	148 191 807	-7 679 555	161 337 930
BBB Holding AS	Oslo	40,00 %	13 191 661	29 856	5 200 000
Merkur Bygginvest AS	Oslo	25,00 %	164 893 862	2 735 600	56 969 724
Heimdal-hotell AS	Oslo	47,89 %	102 985 644	-5 473 671	91 659 565
Fornebuhyden Holding AS	Oslo	50,00 %	280 213 529	28 006 142	175 015 000
BRJ Boliginvest Holding AS	Oslo	34,00 %	361 073 887	-9 089 205	334 709 844
Fornebuveien 1-3 Holding AS	Oslo	50,00 %	81 260 875	1 426 132	42 840 025
Sum					1 843 635 700



## Andre aksjer

Firma	Bokført verdi
Concilia Retail Property AS	47 570 062
Safe Deposit Holding ASA	-
FSN Capital V L.P.	46 022 974
Nykode Therapeutics ASA	32 170 729
KTP Invest AS	89 068 660
Atlantic Sapphire ASA	55 793 999
Union Real Estate Fund III Holding AS	213 220 420
Cloudberry Clean Energy AS	363 737 724
Mathuset Winther AS	22 749 925
N2 Applied AS	-
UNION Real Estate Fund II Holding AS	114 828 545
Brunlanes Eiendom AS	50 967 670
UNION Real Estate Fund IV Holding AS	62 389 533
Aurora Eiendom AS	445 662 241
REQ AS	18 839 486
Smart Ocean AS	5 847 621
StorOslo Eiendom Holding AS	309 999 994
REQ Global Compounders - fond	75 000 000
REQ Nordic Compounders	50 000 000
Union Core Plus Fund I Holding AS	95 414 909
PONE Biometrics AS	23 280 068
REQ Fund I AS	193 824 865
Fiskher AS	1 919 938
Scala Eiendom AS	278 708 899
Union Real Estate Credit I S.C.A. SICAV-RAIF	10 151 880
Sum	2 607 188 955

## Obligasjoner

Firma	Nominell verdi	Bokført verdi
Gjensidige Forsikring ASA 21/	Oslo	90 000 000
4,5% Investorprosjekt 234 AS 15/25	Oslo	5 000 000
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Oslo	100 000 000
Sum	195 000 000	195 000 000



## Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2024	2023
Betalbar skatt	-	-
Skatt av konsernbidrag	-4 230 855	-454 417
Endring i utsatt skattefordel/utsatt skatt	-	-
<b>Skattekostnad resultat</b>	<b>-4 230 855</b>	<b>-454 417</b>

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	-169 176 054	72 372 911
Permanente forskjeller - Skattefrie gevinster	-145 273	-3 603 285
Permanente forskjeller - Skattefrie utbytter	-215 323 948	-247 913 414
Andre permanente forskjeller	267 880 114	109 443 393
Mottatt konsernbidrag	116 765 162	69 700 396
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen	0	0
---------------------------	---	---

	2024	2023
Midlertidige forskjeller		
Avskåret rentefradrag til fremføring	-3 127 148	-3 127 148
<b>Netto midlertidige forskjeller</b>	<b>-3 127 148</b>	<b>-3 127 148</b>
<b>Netto utsatt skattefordel / forpliktelse i balansen</b>	<b>-687 973</b>	<b>-687 973</b>

Avstemming fra nominell til faktisk skattesats

	2024	2023
Regnskapsmessig resultat før skatt	-169 176 054	72 372 911
Forventet skatt etter nominell skattesats	-37 218 732	15 922 040
Permanente forskjeller	11 530 396	-31 256 127
Skatt på mottatt (resultatført) konsernbidrag	21 457 481	14 079 670
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>-4 230 855</b>	<b>-454 417</b>

Effektiv skattesats	2,50 %	-0,63 %
---------------------	--------	---------

## Note 7 Pantstillelser og garantier

	2024	2023
Pantestikret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 012 324 650	2 034 950 000
<b>Sum</b>	<b>2 012 324 650</b>	<b>2 034 950 000</b>

Bokført verdi av pantsatte eiendeler

Investering i datterselskap	2 865 651 508	2 890 951 416
<b>Sum bokførte verdier</b>	<b>2 865 651 508</b>	<b>2 890 951 416</b>

Gjelden forfaller innen to år med muligheter til fornyelse.

Rentrisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at selskapets gjeld har flytende rente. For å redusere denne risikoen har selskapet inngått avtale om rentesikring (kontantstrømsikring) med varighet frem til 2044.

Markedsverdien på denne avtalen er pr 31.12.2024 kr 371 010 224.

Lepetiden og hovedstolen for sikringsinstrumentet er vurdert å sammenfalle og korrelere med lepetid og hovedstol på sikringsobjektet (lånet), slik at grunnlag for sikringsbokføring vurderes å være oppfylt. Sikringsinstrumentet/forpliktelsen er derfor ikke balanseført i selskapets regnskap.

## Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	116 765 162	69 700 396	57 500 000	60 500 000

	Annen langsiktig gjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	1 361 673 231	523 277 095	890 724 650	146 235 356

Andre kortsiktige fordringer knytter seg hovedsakelig til pålepte renteinntekter og mottatt konsernbidrag.

Andre langsiktige fordringer knytter seg til utlån til datterselskaper

Annen langsiktig gjeld knytter seg hovedsakelig til gjeld til morselskapet

Annen kortsiktig gjeld knytter seg til gjeld til datterselskaper