



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 999 999	4 500 001
Sum inntekter		4 999 999	4 500 001
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 063 781	2 725 363
Annen driftskostnad	2	1 796 620	1 465 044
Sum kostnader		4 860 401	4 190 407
Driftsresultat		139 598	309 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		81 031 209	95 465 912
Inntekt på andre investeringer		169 249 060	215 956 641
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		753 179	1 236 250
Annen renteinntekt		17 806 046	23 494 584
Annen finansinntekt	4	5 880 773	18 724 592
Sum finansinntekter		274 720 267	354 877 979
Nedskrivning av finansielle eiendeler		346 491 553	21 196 734
Annen rentekostnad		76 738 575	75 229 728
Annen finanskostnad		587 580	1 015 253
Sum finanskostnader		423 817 708	97 441 715
Netto finans		-149 097 441	257 436 264
Ordinært resultat før skattekostnad		-148 957 843	257 745 858
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-328 344	5 950 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-148 629 499	251 795 839
Årsresultat		-148 629 499	251 795 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-148 629 498	251 795 839
Sum overføringer og disponeringer		-148 629 498	251 795 839



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	687 973	687 973
Sum immaterielle eiendeler		687 973	687 973
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,8	4 261 507 828	4 399 580 243
Lån til foretak i samme konsern	7	60 500 000	57 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 636 962 590	1 079 508 584
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	34 385 278
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 143 063 077	1 735 539 350
Obligasjoner	4	203 800 000	290 000 000
Andre fordringer		202 734 685	197 999 954
Sum finansielle anleggsmidler		8 508 568 180	7 794 513 409
Sum anleggsmidler		8 509 256 153	7 795 201 382
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		18 451 585	21 925 253
Konsernfordringer	7	46 469 968	82 722 174
Sum fordringer		64 921 553	104 647 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 889 406	431 407 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 889 406	431 407 501
Sum omløpsmidler		185 810 959	536 054 928
SUM EIENDELER		8 695 067 112	8 331 256 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5,6	350 000 000	350 000 000
Overkurs	6	3 383 000 400	3 383 000 400
Annen innskutt egenkapital	6	1 622 172 200	1 622 172 200
Sum innskutt egenkapital		5 355 172 600	5 355 172 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	670 132 839	818 762 337
Sum opptjent egenkapital		670 132 839	818 762 337
Sum egenkapital		6 025 305 439	6 173 934 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 044 950 000	2 054 950 000
Langsiktig konserngjeld		402 863 562	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	200 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 448 013 562	2 055 250 000
Sum langsiktig gjeld		2 448 013 562	2 055 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		301 076	315 810
Betalbar skatt	3	0	5 603 485
Skyldige offentlige avgifter		265 263	253 991
Kortsiktig konserngjeld	7	211 882 538	85 915 550
Annen kortsiktig gjeld	7	9 299 236	9 982 537
Sum kortsiktig gjeld		221 748 113	102 071 373
Sum gjeld		2 669 761 675	2 157 321 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 695 067 114	8 331 256 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595477

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 01.06.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023

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: 983 522 025
JOH JOHANNSON EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 999 999	4 500 001
Sum inntekter		4 999 999	4 500 001
Kostnader			
Lønnskostnad	2	3 063 781	2 725 363
Annen driftskostnad	2	1 796 620	1 465 044
Sum kostnader		4 860 401	4 190 407
Driftsresultat		139 598	309 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		81 031 209	95 465 912
Inntekt på andre investeringer		169 249 060	215 956 641
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		753 179	1 236 250
Annen renteinntekt		17 806 046	23 494 584
Annen finansinntekt	4	5 880 773	18 724 592
Sum finansinntekter		274 720 267	354 877 979
Nedskrivning av finansielle eiendeler		346 491 553	21 196 734
Annen rentekostnad		76 738 575	75 229 728
Annen finanskostnad		587 580	1 015 253
Sum finanskostnader		423 817 708	97 441 715
Netto finans		-149 097 441	257 436 264
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-328 344	5 950 019
Ordinært resultat etter skattekostnad		-148 629 499	251 795 839
Årsresultat		-148 629 499	251 795 839
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	-148 629 498	251 795 839
Sum overføringer og disponeringer		-148 629 498	251 795 839



Organisasjonsnr: 983 522 025
JOH JOHANNSON EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	687 973	687 973
Sum immaterielle eiendeler		687 973	687 973
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4,8	4 261 507 828	4 399 580 243
Lån til foretak i samme konsern	7	60 500 000	57 500 000
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 636 962 590	1 079 508 584
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	34 385 278
Investeringer i aksjer og andeler	4	2 143 063 077	1 735 539 350
Obligasjoner	4	203 800 000	290 000 000
Andre fordringer		202 734 685	197 999 954
Sum finansielle anleggsmidler		8 508 568 180	7 794 513 409
Sum anleggsmidler		8 509 256 153	7 795 201 382
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		18 451 585	21 925 253
Konsernfordringer	7	46 469 968	82 722 174
Sum fordringer		64 921 553	104 647 427
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		120 889 406	431 407 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		120 889 406	431 407 501
Sum omløpsmidler		185 810 959	536 054 928
SUM EIENDELER		8 695 067 112	8 331 256 310

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Selskapskapital	5,6	350 000 000	350 000 000
Overkurs	6	3 383 000 400	3 383 000 400
Annen innskutt egenkapital	6	1 622 172 200	1 622 172 200
Sum innskutt egenkapital		5 355 172 600	5 355 172 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	670 132 839	818 762 337
Sum opptjent egenkapital		670 132 839	818 762 337
Sum egenkapital		6 025 305 439	6 173 934 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	2 044 950 000	2 054 950 000
Langsiktig konserngjeld		402 863 562	0
Øvrig langsiktig gjeld	7	200 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 448 013 562	2 055 250 000
Sum langsiktig gjeld		2 448 013 562	2 055 250 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		301 076	315 810
Betalbar skatt	3	0	5 603 485
Skyldige offentlige avgifter		265 263	253 991
Kortsiktig konserngjeld	7	211 882 538	85 915 550
Annen kortsiktig gjeld	7	9 299 236	9 982 537
Sum kortsiktig gjeld		221 748 113	102 071 373
Sum gjeld		2 669 761 675	2 157 321 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 695 067 114	8 331 256 310



Organisasjonsnr: 983 522 025
JOH JOHANNSON EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Joh Johansson Eiendom AS Årsberetning 2022

VIRKSOMHETENS ART

Selskapets virksomhet er å eie og investere i aksjer. Selskapet har sin beliggenhet i Oslo. Selskapet er datterselskap av Joh Johansson 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 2022 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ/ LIKESTILLING

Selskapet hadde 1 mann ansatt per 31.12.2022. Styret består av 2 menn.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet driver ikke egen forskning og utvikling.

YTRE MILJØ

Selskapet er et investeringsselskap 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 2022. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets stilling.

Årsresultatet ble MNOK -148,6, en reduksjon fra forrige år på MNOK 400,4. Endringen skyldes hovedsakelig inntekt fra investeringer og nedskrivning av finansielle eiendeler.

Totalkapitalen ved utgangen av året var MNOK 8 695, sammenlignet med MNOK 8 331 året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2022 utgjorde 69,3 % sammenlignet med 74,1 % per 31.12.2021.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 55,9.

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

FINANSIELL RISIKO

Selskapets finansielle ressurser er tilfredsstillende. Selskapet er utsatt for kreditt risiko 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

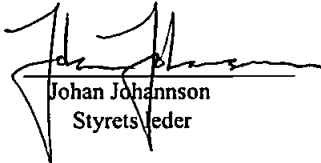
Selskapets utvikling følger konsernets langsiktige planer. Selskapet påvirkes av de markedsmessige forhold og den generelle økonomiske utviklingen i Norge.

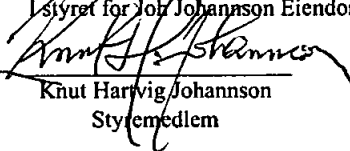
RESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

- Overført fra annen egenkapital NOK -148 629 498
- Totalt disponert NOK -148 629 498

Oslo, 1 juni 2023
I styret for Joh Johansson Eiendom AS


Johan Johannson
Styrets leder


Knut Hartvig Johannson
Styremedlem


Morten Nordheim
Daglig leder



Årsregnskap

JOH. JOHANNSON EIENDOM AS

2022

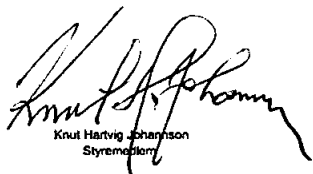


JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
	Annen driftsinntekt	4 999 999	4 500 001
	Sum driftsinntekter	4 999 999	4 500 001
2	Lønnskostnad	3 063 781	2 725 363
2	Annen driftskostnad	1 796 620	1 465 044
	Sum driftskostnader	4 860 401	4 190 407
	Driftsresultat	139 598	309 594
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Inntekt på investering i datterselskap	81 031 209	95 465 912
	Inntekt på andre investeringer	169 249 060	215 956 641
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	753 179	1 236 250
	Annen renteinntekt	17 808 046	23 494 584
4	Annen finansinntekt	5 880 773	18 724 592
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	346 491 553	21 196 734
	Annen rentekostnad	76 738 575	75 229 728
	Annen finanskostnad	587 580	1 015 253
	Netto finansresultat	-149 097 441	257 436 264
	Resultat før skattekostnad	-148 957 842	257 745 856
3	Skattekostnad	-328 344	5 950 019
	ÅRSRESULTAT	-148 629 498	251 795 839
	OVERFØRINGER		
6	Avsatt til annen egenkapital	-148 629 498	251 795 839
	Sum overføringer	-148 629 498	251 795 839

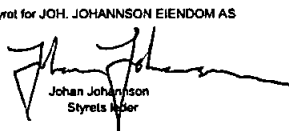
**JOH. JOHANNSON EIENDOM AS**
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
3	Utsatt skattefordel	<u>687 973</u>	<u>687 973</u>
	Sum immaterielle eiendeler	<u>687 973</u>	<u>687 973</u>
	Finansielle anleggsmidler		
4, 8	Investerings i datterselskap	4 261 507 828	4 399 580 243
4	Investerings i tilknyttet selskap	1 636 962 590	1 079 508 584
7	Lån til foretak i samme konsern	60 500 000	57 500 000
	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	0	34 385 278
4	Investerings i aksjer og andeler	2 143 063 077	1 735 539 350
4	Obligasjoner	203 800 000	290 000 000
	Andre fordringer	<u>202 734 685</u>	<u>197 999 954</u>
	Sum finansielle anleggsmidler	<u>8 508 588 180</u>	<u>7 794 513 409</u>
	Sum anleggsmidler	<u>8 509 256 154</u>	<u>7 795 201 382</u>
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre fordringer	18 451 585	21 925 253
7	Fordring på konsernselskap	<u>48 489 968</u>	<u>82 722 174</u>
	Sum fordringer	<u>64 921 554</u>	<u>104 647 427</u>
	Bankinnskudd, kontanter og tilgjengende	120 889 408	431 407 501
	Sum omløpsmidler	<u>185 810 960</u>	<u>536 054 928</u>
	SUM EIENDELER	<u>8 695 067 114</u>	<u>8 331 256 310</u>
	EGENKAPITAL OG GJELD		
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
5, 6	Selskapskapital	350 000 000	350 000 000
6	Overkurs	3 383 000 400	3 383 000 400
6	Annen innskutt egenkapital	<u>1 622 172 200</u>	<u>1 622 172 200</u>
	Sum innskutt egenkapital	<u>5 355 172 600</u>	<u>5 355 172 600</u>
	Opptjent egenkapital		
6	Annon egenkapital	<u>670 132 839</u>	<u>618 762 337</u>
	Sum opptjent egenkapital	<u>670 132 839</u>	<u>618 762 337</u>
	Sum egenkapital	<u>6 025 305 439</u>	<u>6 173 934 936</u>
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
	Gjeld til konsernselskap	402 883 562	0
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	2 044 950 000	2 054 950 000
7	Øvrig langsiktig gjeld	<u>200 000</u>	<u>300 000</u>
	Sum annen langsiktig gjeld	<u>2 448 013 562</u>	<u>2 055 250 000</u>
	Kortsiktig gjeld		
7	Gjeld til konsernselskap	211 882 538	85 915 550
	Leverandørgjeld	301 076	315 810
3	Betalbar skatt	0	5 603 485
	Skyldige offentlige avgifter	285 263	253 991
7	Annon kortsiktig gjeld	<u>9 299 236</u>	<u>9 982 537</u>
	Sum kortsiktig gjeld	<u>221 748 113</u>	<u>102 071 373</u>
	Sum gjeld	<u>2 669 761 675</u>	<u>2 157 321 373</u>
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>8 695 067 114</u>	<u>8 331 256 310</u>




Knut Hårvig Johansson
Styremedlem

Oslø, 1. juni 2023
I styret for JOH. JOHANNSON EIENDOM AS



Johan Johansson
Styrets leder



Morten Nordheim
Daglig leder





JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-148 629 498	257 745 858
Periodens betalte skatter	-5 603 485	-8 119 818
Nedskrivning anleggsmidler	346 491 553	22 696 584
Endring i leverandørgjeld	-14 734	216 928
Poster klassifisert som investering-/finansieringsaktiviteter	-250 280 269	-179 351 793
Endring i andre tidsavgrensingsposter	2 170 794	-12 019 767
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-55 865 639	81 167 973
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	230 869 839	467 953 863
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-1 354 825 374	-1 244 255 697
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	-98 800 000	-84 999 825
Innbetalinger fra investeringer	497 166 361	313 673 134
Netto inn/utbetaling konsernbidrag fra datterselskap	-	16 989 288
Netto endring utlån	26 650 547	-150 000 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-698 938 627	-680 839 236
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	402 863 562	-
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	54 715 984	-
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-10 100 000	-5 877 826
Innbetaling av egenkapital	-	-9 005 539
Netto inn-/utbetaling fra morselskap	-3 193 375	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	444 286 171	-15 883 365
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	-310 518 095	-615 354 628
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	431 407 501	1 046 762 129
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	120 889 406	431 407 501



JOH. JOHANNSON EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2022

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.

Vange 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 inntektføres 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 opplyst. Inntektsføring skjer normalt på leverings tidspunkt 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 et denne kan bli nyttegjørt.

Konsernregnskap

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

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden.



Note 2 Antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Selskapet har 1 ansatt.

Daglig leder har mottatt kr 2 659 096 i lønn og kr 27 928 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 2022.

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør for 2022 kr 115 000 (ekskl. mva).

Note 3 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2022	2021
Betalbar skatt	-	5 603 485
Skatt av konsernbidrag	-	346 534
Endring i utsatt skatteforde/utsatt skatt	-	-
Virkning av endring i skatteregler	-	-
Skattekostnad resultat	-	5 950 019

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	-148 957 842	257 745 858
Permanente forskjeller - Skattefrie gevinster	-32 394 807	-61 644 169
Permanente forskjeller - Skattefrie utbytter og konsernbidrag	-217 885 462	-249 778 384
Andre permanente forskjeller	352 768 143	25 839 776
Mottatt konsernbidrag	46 469 968	54 682 460
Avgitt konsernbidrag	-	-1 575 156
Årets skattegrunnlag	-	25 470 385

Betalbar skatt i balansen	-	5 603 485
---------------------------	---	-----------

	2022	2021
Midlertidige forskjeller	-	-
Underskudd til fremføring	-	-
Avskåret rentefradrag til fremføring	-3 127 148	-3 127 148
Netto midlertidige forskjeller	-3 127 148	-3 127 148
Netto utsatt skattefordel / forpliktelse i balansen	-687 973	-687 973

Avstemning fra nominell til faktisk skattesats

	2022	2021
Regnskapsmessig resultat før skatt	-148 957 842	257 745 858
Forventet skatt etter nominell skattesats	-32 770 725	56 704 089
Permanente forskjeller	22 547 332	-62 828 211
Skatt på mottatt (resultatført) konsernbidrag	9 895 049	12 074 141
Sum skattekostnad	-328 344	5 950 019

Effektiv skattesats 0,22 % 2,31 %

Note 4 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 %	108 311 863	6 679 871	100 244 428
Oslo Handelsbygg AS	Oslo	91,0 %	171 752 665	10 588 688	150 662 834
Broekk Handelsiendom IS/AS	Oslo	100,0 %	48 070 896	4 380 972	35 430 975
Lørenskog Handelsiendom AS	Oslo	100,0 %	219 948 913	11 085 918	198 787 670
Automobil Handel Vest AS	Oslo	68,5 %	201 766 412	10 948 304	145 529 456
Fornebuveien Kontorbygg AS	Oslo	100,0 %	197 630 082	10 000 000	204 014 429
Molur Holding AS	Oslo	100,0 %	1 236 744 268	44 977 494	1 233 071 598
Aina Senter Holding AS	Oslo	100,0 %	1 629 813 331	45 007 548	1 682 720 059
Brevik Marina Eiendom AS	Skjærhalden	91,7 %	48 842 252	-868 879	50 050 000
Tønsberg Handelsiendom Holding AS	Oslo	100,0 %	32 009 732	1 262 235	35 012 346
Fantoft Eiendomsinvest AS	Oslo	95,0 %	155 511 895	8 560 369	156 116 033
Bilingsstadsleita AS	Oslo	58,5 %	399 489 058	-10 843 312	254 250 000
Volvat Boligutvikling AS	Oslo	60,0 %	25 552 441	-426 043	15 618 000
Sum					4 261 507 828



Aksjer i tilknyttet selskap

Firma	Forretnings- kontor	Stemme / eier- andel	Egenkapital i følge siste årsregnskap	Årsresultat i følge siste årsregnskap	Bokført verdi
Fornebu Gateway	Oslo	40,00 %	471 158 165	59 853 867	147 195 091
Værste AS	Fredrikstad	33,50 %	451 793 828	-16 014 302	245 593 297
TRD Campus Holding AS	Oslo	36,80 %	309 400 887	38 086 660	77 019 254
Wiberg Atrium Holding AS	Oslo	20,00 %	67 557 718	2 958 295	13 600 000
Råbøkken Holding AS	Oslo	50,00 %	9 632 326	1 061 373	8 683 500
Exsentra Eiendom AS	Asker	33,33 %	148 145 354	11 418 207	64 385 278
Handelseiendommer Øst AS	Ringnes	25,00 %	256 614 163	9 650 361	60 668 713
Strandveien 16-18 Holding AS	Oslo	49,00 %	449 681 781	-3 342 649	229 892 308
FP Boig Holding AS	Lysaker	33,33 %	2 571 317	-5 111 276	4 879 065
Handelseiendom Gjevik AS	Oslo	35,00 %	52 319 959	-3 292 184	25 200 000
Stavanger Handelseiendom Holding AS	Oslo	35,00 %	76 885 335	8 140 400	25 699 571
Ski Sentrum Eiendom AS	Oslo	25,00 %	104 280 118	83 533	39 780 000
TruckLog AS	Oslo	25,00 %	204 444 294	6 219 597	57 104 397
Brick Utvikling AS	Oslo	22,00 %	219 500 332	29 706 598	229 905 480
BBB Holding AS	Oslo	40,00 %	10 015 065	294 453	4 200 000
Merkur Bygginvest AS	Oslo	25,00 %	104 882 953	-484 227	29 000 000
Unit One Eiendom AS	Oslo	47,89 %	24 580 645	10 775 977	50 546 793
Fornebuholden Holding AS	Oslo	50,00 %	21 988 320	-11 680	11 000 000
BRJ Boliginvest Holding AS	Oslo	34,00 %	353 661 210	-3 087 801	312 609 844
Sum					1 636 962 590

Andre aksjer

Firma				Bokført verdi
Concilia Retail Property AS				47 570 062
Safe Deposit Holding ASA				12 687 000
FSN Capital V L.P.				64 249 526
Nykode Therapeutics AS				91 335 530
KTP Invest AS				89 068 660
Atlantic Sapphire ASA				56 838 972
Union Real Estate Fund III Holding AS				199 706 970
Cloudberry Clean Energy AS				363 737 724
Mathuset Winther AS				749 925
N2 Applid AS				30 468 780
UNION Real Estate Fund II Holding AS				131 638 482
Brunlanes Eiendom AS				35 967 670
UNION Real Estate Fund IV Holding AS				5 348 163
Aurora Eiendom AS				445 682 241
REQ AS				14 700 000
Innomat AS				2 415 624
StorOslo Eiendom Holding AS				220 000 000
Noveldia AS				9 999 825
REQ Global Compounders - fond				58 143 150
REQ Nordic Compounders				48 814 455
Union Core Plus Fund I Holding AS				95 414 909
PONE Biometrics AS				4 464 000
REQ Fund I AS				112 141 471
Fiskher AS				1 919 938
Sum				2 143 063 077

Obligasjoner

Firma		Nominell verdi	Bokført verdi
Gjensidige Forsikring ASA 21/	Oslo	90 000 000	90 000 000
4,5 % Investorprosjekt 234 AS 15/25	Oslo	15 000 000	15 000 000
Olav Thon Eiendomsselskap	Oslo	98 800 000	98 800 000
Sum		203 800 000	203 800 000

Annen finansinntekt knytter seg til gevinst ved salg av aksjer og mottatt konsombidrag fra debitor.



Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital pr 31.12.2022 består av 2 000 aksjer, hver pålydende kr 175 000.
Samtlige aksjer eies av JOH. JOHANNSSON INVEST AS.

Note 6 Egenkapital

	Aksje- Kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	819 762 337	6 173 934 936
Årets endring i egenkapital					
Årsresultat	-	-	-	-148 629 498	-148 629 498
Egenkapital 31.12.2022	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	670 132 839	6 025 305 439

Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Andre kortsiktige fordringer	Andre innskutt egenkapital	Andre langsigtede fordringer	Andre kortsiktig gjeld
Foretak i samme konsern	48 469 968	82 722 174	60 500 000	57 500 000
			2022	2021
Foretak i samme konsern			211 882 538	85 915 550

Andre kortsiktige fordringer knytter seg hovedsakelig til pålepte rentoinntekter og mottatt konsernbidrag.
Andre langsigtede fordringer knytter seg til utlån til datterselskaper

Note 8 Pantstillelser og garantier

	2022	2021
Pantsekret gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 044 950 000	2 054 950 000
Sum	2 044 950 000	2 054 950 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Investering i datterselskap	2 915 791 657	3 010 955 787
Sum bokførte verdier	2 915 791 657	3 010 955 787

Gjelden forfaller innen to år med muligheter til fornyelse.

Renterisiko 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 2037.

Markedsverdien på denne avtalen er pr 31.12.2022 kr 177 253 836.

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



Deloitte.

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

Tel: +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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: WFX3S-T0UL7-VPZNU-2MXDK-OY162-P71AK



Deloitte.

side 2
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 regnskapet, 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 regnskapsestimatene 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 modifiserer 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, 01. Juni 2023
Deloitte AS

Reidar Ludvigsen
statsautorisert revisor

Pennneo Dokumentnr: WFX3S-T0UL7-VPZNU-2MXDK-OY162-P7IAK



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."

Reidar Ludvigsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-1501479

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-01 11:18:57 UTC



Penneo Dokument nøkkel: WFX3S-T0UL7-VPZNU-2MXDK-OYI62-P7IAK

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>