



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
Forretningsadresse: Beddingen 8  
7042 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Vinje  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

### 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, 25.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 438 857	2 327 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 438 857</b>	<b>2 327 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 412	50 706
Annen driftskostnad		710 867	429 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 279</b>	<b>480 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 626 578</b>	<b>1 846 891</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 614	140 351
Annen finansinntekt		7 940	7 574
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 774 132</b>	<b>1 994 816</b>
Skattekostnad	1, 2	796 358	582 551
<b>Årsresultat</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 823 448	1 541 108
Udekket tap		-1 009 050	0
Annen egenkapital		-836 624	-128 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1, 2	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	791 296	892 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	762 143
Andre kortsiktige fordringer		84 859	77 317
Konsernfordringer	4	6 751 254	2 631 589
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	696 300	696 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>696 300</b>	<b>696 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	836 624
Udekket tap		1 009 050	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 009 050</b>	<b>836 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-312 750</b>	<b>1 532 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 596	95 112
Kortsiktig konserngjeld	4	7 779 563	2 126 007
Annen kortsiktig gjeld		0	609 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 361428

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
Forretningsadresse: Beddingen 8  
7042 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Vinje  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2025

#### 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 2024: Årsregnskap 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, 24.04.2025



Organisasjonsnr: 917 207 003  
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 438 857	2 327 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 438 857</b>	<b>2 327 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 412	50 706
Annen driftskostnad		710 867	429 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>812 279</b>	<b>480 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 626 578</b>	<b>1 846 891</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		139 614	140 351
Annen finansinntekt		7 940	7 574
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 774 132</b>	<b>1 994 816</b>
Skattekostnad	1, 2	796 358	582 551
<b>Årsresultat</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 823 448	1 541 108
Udekket tap		-1 009 050	0
Annen egenkapital		-836 624	-128 843
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>



Organisasjonsnr: 917 207 003  
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	1, 2	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	791 296	892 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	762 143
Andre kortsiktige fordringer		84 859	77 317
Konsernfordringer	4	6 751 254	2 631 589
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	696 300	696 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>696 300</b>	<b>696 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	5	0	836 624
Udekket tap		1 009 050	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 009 050</b>	<b>836 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-312 750</b>	<b>1 532 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 596	95 112
Kortsiktig konserngjeld	4	7 779 563	2 126 007
Annen kortsiktig gjeld		0	609 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>



Organisasjonsnr: 917 207 003  
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekter Inntektene regnskapsføres når de er opptjent, dette skjer når tjenesten er ytet. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Vedlikehold/Påkostning Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Mer om årsverk og lønn

Sum Beløp



## Note

3

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1298057.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1298057.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	456056.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	842001.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	50706.00	0.00

### Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

#### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Avskrivningsplan, 25 år for tilbygg og 10 år for fast tekniske installasjoner. Bygningene i Tromsø står på eid grunn. Tomter er aktivert med kr 200 000 og avskrives ikke.

## Note

4

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

#### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

#### Morselskapet sitt navn

#### Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

#### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

### Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

#### Fordringer



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6751254.00	2631589.00

<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>
---	--------------	------------------

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5969660.00	2126007.00

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

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 296 332 i 2024. Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank AS hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig. Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler. Morselskapet har en trekkrettighet på til sammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var ikke denne rettigheten benyttet. Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgata 6, gnr. 439, bnr. 49 i Trondheim

## Note

## Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

## Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

## Mer om finansielle instrumenter

## Beskrivelse av finansielle derivater

## Note

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



13926.00      50.00      100.00%

## Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

## Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

## Mer om aksjer

Selskapet består bare av aksjeklasse A. Selskapet har kun en eier, Johan Vinje AS, som også har 100% stemmeandel. Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim. Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

## Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dyre Halses gate 1A  
NO-7042 Trondheim  
Norway

+47 73 87 69 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Johan Vinje Eiendom A/S

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johan Vinje Eiendom A/S som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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.

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.

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



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Johan Vinje Eiendom A/S

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 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 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.

Trondheim, 13. mars 2025  
Deloitte AS

**Mette Estenstad**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## Uavhengig revisors beretning

Name	Date
ESTENSTAD, METTE	2025-03-13

Identification

 bankID<sup>™</sup> ESTENSTAD, METTE



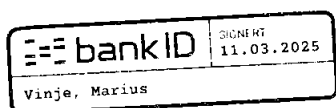
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Dette dokumentet er behandlet gjennom Kundesjekk – på vegne av **Bachke & Co. A/S**

## Årsregnskap 2024 Johan Vinje Eiendom AS

Signert av følgende



Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID



Årsregnskap for  
**JOHAN VINJE EIENDOM A/S**  
917207003  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 438 857	2 327 156
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 438 857</b>	<b>2 327 156</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-50 706	-50 706
Annen driftskostnad		-710 867	-429 559
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-761 573</b>	<b>-480 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 677 284</b>	<b>1 846 891</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		139 614	140 351
Annen finansinntekt		7 940	7 574
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 824 838</b>	<b>1 994 816</b>
Skattekostnad	1, 2	-398 179	-582 551
<b>Årsresultat</b>		<b>1 426 659</b>	<b>1 412 265</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 411 724	1 541 108
Annen egenkapital		14 935	-128 843
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 426 659</b>	<b>1 412 265</b>



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	842 002	892 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>842 002</b>	<b>892 708</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>842 002</b>	<b>892 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	762 143
Kortsiktige konsernfordringer	4	6 751 254	2 631 589
Andre kortsiktige fordringer		84 859	77 317
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 678 115</b>	<b>4 363 757</b>



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	696 300	696 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>696 300</b>	<b>696 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	851 559	836 624
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>851 559</b>	<b>836 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 547 859</b>	<b>1 532 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 596	95 112
Kortsiktig konserngjeld	4	5 969 660	2 126 007
Annen kortsiktig gjeld		0	609 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 130 256</b>	<b>2 830 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 130 256</b>	<b>2 830 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 678 115</b>	<b>4 363 757</b>

Marius Vinje  
styrets leder

Cathrine Vinje Muri  
daglig leder



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Inntekter

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent, dette skjer når tjenesten er ytet.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Vedlikehold/Påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Note 1 - Spesifisering av skatt

<b>Skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	398 179	434 671
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	147 880
<b>Skattekostnad</b>	<b>398 179</b>	<b>582 551</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	1 824 838	1 994 816
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-14 935	-19 037
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 809 903	-1 975 779
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	398 179	434 671
Betalbar skatt på konsernbidrag	-398 179	-434 671

## Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

<b>Midlertidige forskjeller knyttet til:</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>Endring</b>
Anleggsmidler	-453 149	-438 214	-14 935
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-453 149</b>	<b>-438 214</b>	<b>-14 935</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	453 149	438 214	14 935
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	1 298 057
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 298 057</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-456 056
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>842 001</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	50 706

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Avskrivningsplan, 25 år for tilbygg og 10 år for fast tekniske installasjoner.

Bygningene i Tromsø står på eid grunn.

Tomter er aktivert med kr 200 000 og avskrives ikke.



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	6 751 254	2 631 589

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 969 660	2 126 007

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 296 332 i 2024.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank AS hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig.

Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltagende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på til sammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgata 6, gnr. 439, bnr. 49 i Trondheim

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	696 300	836 624	1 532 924
Årsresultat	0	1 426 659	1 426 659
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 411 724	-1 411 724
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>696 300</b>	<b>851 559</b>	<b>1 547 859</b>

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Egne aksjer

	Antall	Aksjens pålydende	Andel av aksjekapital %
Beholdning av egne aksjer	13 926	50	100

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapet har kun en eier, Johan Vinje AS, som også har 100% stemmeandel.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.



## Årsmelding 2024

### Virksomhetens art

Selskapet eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter ekstern regnskapsfører.

Den total eiendomsmassen utgjør 2.575 m<sup>2</sup>.

### Utvikling i resultat og stilling

	2024	2023
Driftsinntekter	2 438 857	2 327 156
Driftsresultat	1 677 284	1 846 891
Årsresultat	1 426 659	1 412 265
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Balansesum	7 678 115	4 363 757
Egenkapital	1 547 859	1 532 924
Egenkapitalprosent	20,16 %	35,13 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 327 156 kr. i fjor til 2 438 857 kr. i år, en økning på 4,8%.

Årsresultatet ble 1 426 659 kr. mot 1 412 265 kr. i fjor, en økning på 1.02%.

Det er ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen.

Likviditeten er god.



## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

## Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Styret består av 1 kvinne og 1 mann.

## Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirket det ytre miljø.

## Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr. 1 426 659:

Avgitt konsernbidrag	kr. 1 411 724
Overføring fra annen egenkapital	kr. 14 935
<b>Totalt</b>	<b>kr. 1 426 659</b>

Trondheim den ..... / ..... 2025

.....

Marius Vinje

Styreleder

.....

Cathrine Vinje Muri

Nestleder



## Årsmelding 2024

### Virksomhetens art

Selskapet eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter ekstern regnskapsfører.

Den total eiendomsmassen utgjør 2.575 m<sup>2</sup>.

### Utvikling i resultat og stilling

	2024	2023
Driftsinntekter	2 438 857	2 327 156
Driftsresultat	1 677 284	1 846 891
Årsresultat	1 426 659	1 412 265
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Balansesum	7 678 115	4 363 757
Egenkapital	1 547 859	1 532 924
Egenkapitalprosent	20,16 %	35,13 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 327 156 kr. i fjor til 2 438 857 kr. i år, en økning på 4,8%.

Årsresultatet ble 1 426 659 kr. mot 1 412 265 kr. i fjor, en økning på 1.02%.

Det er ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen.

Likviditeten er god.



## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

## Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret.

Styret består av 1 kvinne og 1 mann.

## Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirket det ytre miljø.

## Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr. 1 426 659:

Avgitt konsernbidrag	kr. 1 411 724
Overføring fra annen egenkapital	kr. 14 935
<b>Totalt</b>	<b>kr. 1 426 659</b>

Trondheim den ..... / ..... 2025

.....

Marius Vinje

Styreleder

.....

Cathrine Vinje Muri

Nestleder



Årsregnskap for  
**JOHAN VINJE EIENDOM A/S**

917207003

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 438 857	2 327 156
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 438 857</b>	<b>2 327 156</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-101 412	-50 706
Annen driftskostnad		-710 867	-429 559
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-812 279</b>	<b>-480 265</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 626 578</b>	<b>1 846 891</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Annen renteinntekt		139 614	140 351
Annen finansinntekt		7 940	7 574
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>147 554</b>	<b>147 925</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 774 132</b>	<b>1 994 816</b>
Skattekostnad	1, 2	-796 358	-582 551
<b>Årsresultat</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 823 448	1 541 108
Annen egenkapital		-836 624	-128 843
Udekket tap		-1 009 050	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>977 774</b>	<b>1 412 265</b>



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	791 296	892 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>791 296</b>	<b>892 708</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	762 143
Kortsiktige konsernfordringer	4	6 751 254	2 631 589
Andre kortsiktige fordringer		84 859	77 317
<b>Sum fordringer</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 836 113</b>	<b>3 471 049</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5	696 300	696 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>696 300</b>	<b>696 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	836 624
Udekket tap		-1 009 050	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 009 050</b>	<b>836 624</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-312 750</b>	<b>1 532 924</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		160 596	95 112
Kortsiktig konserngjeld	4	7 779 563	2 126 007
Annen kortsiktig gjeld		0	609 714
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 940 159</b>	<b>2 830 833</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 627 409</b>	<b>4 363 757</b>

TRONDHEIM, 11.03.2025

Marius Vinje  
styrets leder

Cathrine Vinje Muri  
daglig leder



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Inntekter

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent, dette skjer når tjenesten er ytet.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Vedlikehold/Påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Note 1 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	398 179	434 671
Betalbar skatt, for mye, for lite avsatt tidligere år	398 179	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	147 880
<b>Skattekostnad</b>	<b>796 358</b>	<b>582 551</b>

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	1 774 132	1 994 816
+/- Endring i midlertidige forskjeller	35 771	-19 037
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-1 809 903	-1 975 779
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	398 179	434 671
Betalbar skatt på konsernbidrag	-398 179	-434 671

## Note 2 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-453 149	-488 920	35 771
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-453 149</b>	<b>-488 920</b>	<b>35 771</b>

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	453 149	488 920	-35 771
<b>Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 3 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	1 298 057
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>1 298 057</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-456 056
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>842 001</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	50 706

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Avskrivningsplan, 25 år for tilbygg og 10 år for fast tekniske installasjoner.

Bygningene i Tromsø står på eid grunn.

Tomter er aktivert med kr 200 000 og avskrives ikke.



JOHAN VINJE EIENDOM A/S  
917 207 003

## Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	6 751 254	2 631 589

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	5 969 660	2 126 007

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 296 332 i 2024.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank AS hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig.

Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på til sammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgata 6, gnr. 439, bnr. 49 i Trondheim

## Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	696 300	836 624	0	1 532 924
Årsresultat	0	1 986 824	-1 009 050	977 774
- Avgitt konsernbidrag	0	-1 411 724	0	-1 411 724
Andre endringer	0	-1 411 724	0	-1 411 724
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>696 300</b>	<b>0</b>	<b>-1 009 050</b>	<b>-312 750</b>

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Egne aksjer

	Antall	Aksjens pålydende	Andel av aksjekapital %
Beholdning av egne aksjer	13 926	50	100

### Mer om aksjer og aksjeeiere

Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapet har kun en eier, Johan Vinje AS, som også har 100% stemmeandel.

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.