



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 000 000	
Sum inntekter		2 000 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	250 002	
Annen driftskostnad	2	966 346	325 477
Sum kostnader		1 216 348	325 477
Driftsresultat		783 652	-325 477
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		79 851 865	91 831 429
Inntekt på andre investeringer		298 666 336	65 454 431
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 832 875	1 859 271
Annen renteinntekt		24 260 429	33 890 182
Annen finansinntekt	5	69 115 608	50 357 500
Sum finansinntekter		474 727 113	243 392 813
Nedskrivning av finansielle eiendeler		10 032 356	
Annen rentekostnad		76 892 323	83 837 964
Annen finanskostnad		181	
Sum finanskostnader		86 924 860	83 837 964
Netto finans		387 802 253	159 554 849
Ordinært resultat før skattekostnad		388 585 905	159 229 372
Skattekostnad på ordinært resultat	6	5 975 952	1 010 301
Ordinært resultat etter skattekostnad		382 609 953	158 219 071
Årsresultat		382 609 953	158 219 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	4	382 609 953	158 219 071
Sum overføringer og disponeringer		382 609 953	158 219 071



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	6	687 973	687 973
Sum immaterielle eiendeler		687 973	687 973
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5,7	4 309 466 405	4 153 734 355
Lån til foretak i samme konsern	8	57 500 000	99 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	1 486 513 792	1 272 762 823
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		34 385 278	76 385 278
Investeringer i aksjer og andeler	5	864 623 258	634 431 814
Obligasjoner	5	215 000 000	220 000 000
Andre fordringer		47 999 954	34 999 954
Sum finansielle anleggsmidler		7 015 488 687	6 491 314 224
Sum anleggsmidler		7 016 176 660	6 492 002 197
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		8 512 889	5 264 065
Konsernfordringer	8	77 567 092	1 061 197 540
Sum fordringer		86 079 981	1 066 461 605
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 046 762 129	290 157 365
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 046 762 129	290 157 365
Sum omløpsmidler		1 132 842 110	1 356 618 970
SUM EIENDELER		8 149 018 770	7 848 621 167

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3,4	350 000 000	350 000 000
Overkurs	4	3 383 000 400	3 383 000 400
Annen innskutt egenkapital	4	1 622 172 200	1 622 172 200
Sum innskutt egenkapital		5 355 172 600	5 355 172 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	568 195 120	186 847 378
Sum opptjent egenkapital		568 195 120	186 847 378
Sum egenkapital		5 923 367 720	5 542 019 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	2 144 550 000	2 204 150 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	300 000	300 000
Sum annen langsiktig gjeld		2 144 850 000	2 204 450 000
Sum langsiktig gjeld		2 144 850 000	2 204 450 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 882	81 323
Betalbar skatt	6	8 119 818	687 973
Skyldige offentlige avgifter		26 161	
Kortsiktig konserngjeld	8	62 196 023	85 337 409
Annen kortsiktig gjeld	8	10 360 165	16 044 483
Sum kortsiktig gjeld		80 801 049	102 151 188
Sum gjeld		2 225 651 049	2 306 601 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 149 018 769	7 848 621 166



Joh Johannson Eiendom AS Årsberetning 2020

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 2020 og konsernets strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

ARBEIDSMILJØ/ LIKESTILLING

Selskapet hadde 1 mann ansatte per 31.12.2020. Styret består av 3 menn.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet driver ikke egen forskning og utvikling.

YTRE MILJØ

Selskapet forurensrer ikke det ytre miljø.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte regnskap et rettviseende bilde av selskapets virksomhet, stilling og resultat av driften for 2020. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utløp som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets stilling.

Årsresultatet ble MNOK 382,6, en økning fra forrige år på MNOK 224,4. Endringen skyldes hovedsakelig utbytte av investeringene.

Totalkapitalen ved utgangen av året var MNOK 8 149, sammenlignet med MNOK 7 849 året før. Egenkapitalandelen per 31.12.2020 utgjorde 72,7 % sammenlignet med 70,6 % per 31.12.2019.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK -10,2.

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.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets utvikling følger konsernets langsiktige planer.

Som en følge av Covid19 pandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvensene denne har for samfunnet, kan dette også kunne komme til å få konsekvenser for selskapet. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å estimere evt. beløpsmessige konsekvenser.

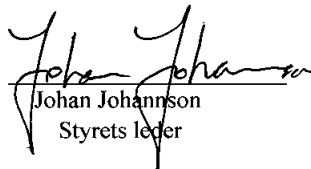


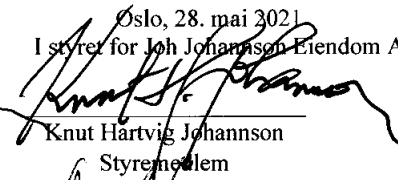
RESULTAT OG DISPONERINGER

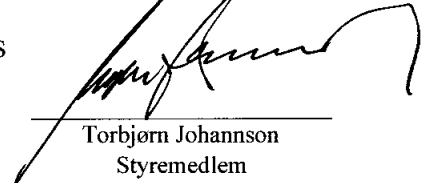
Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet:

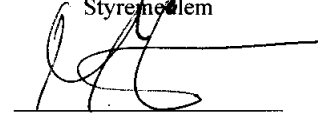
- Overført til annen egenkapital NOK 382 609 953
- Totalt disponert NOK 382 609 953

Oslo, 28. mai 2021
I styret for Jøh Johannson Eiendom AS


Johan Johannson
Styrets leder


Knut Hartvig Johannson
Styremedlem


Torbjørn Johannson
Styremedlem


Morten Nordheim
Daglig leder



Årsregnskap

JOH. JOHANNSON EIENDOM AS

2020



JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Resultatregnskap

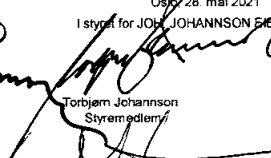
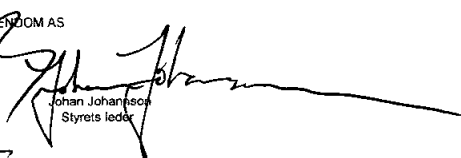
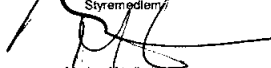
NOTE	DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
	Annen driftsinntekt	2 000 000	0
	Sum driftsinntekter	2 000 000	0
2	Lønnskostnad	250 002	0
2	Annen driftskostnad	966 346	325 477
	Sum driftskostnader	1 216 348	325 477
	Driftsresultat	783 652	-325 477
	FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Inntekt på investering i datterselskap	79 851 865	91 831 429
	Inntekt på andre investeringer	298 666 336	65 454 431
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 832 875	1 859 271
	Annen renteinntekt	24 260 429	33 890 182
5	Annen finansinntekt	69 115 608	50 357 500
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	10 032 356	0
	Annen rentekostnad	76 892 323	83 837 964
	Annen finanskostnad	181	0
	Netto finansresultat	387 802 253	159 554 849
	Resultat før skattekostnad	388 585 905	159 229 372
6	Skattekostnad	5 975 952	1 010 301
	ARSRESULTAT	382 609 953	158 219 071
	OVERFØRINGER		
4	Avsatt til annen egenkapital	382 609 953	158 219 071
	Sum overføringer	382 609 953	158 219 071

JOH. JOHANNSON EIENDOM AS
Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2020	2019
	Anleggsmidler		
	Immaterielle eiendeler		
6	Utsatt skattefordel	687 973	687 973
	Sum immaterielle eiendeler	687 973	687 973
	Finansielle anleggsmidler		
5, 7	investering i datterselskap	4 309 466 405	4 153 734 355
5	investeringer i tilknyttet selskap	1 486 513 792	1 272 762 823
8	Lån til foretak i samme konsern	57 500 000	99 000 000
	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	34 385 278	76 385 278
5	Investeringer i aksjer og andeler	964 623 258	634 431 814
5	Obligasjoner	215 000 000	220 000 000
	Andre fordringer	47 999 954	34 999 954
	Sum finansielle anleggsmidler	7 015 488 686	6 491 314 224
	Sum anleggsmidler	7 016 176 659	6 492 002 197
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
	Andre fordringer	8 512 889	5 264 065
8	Fordring på konsernselskap	77 567 092	1 061 197 540
	Sum fordringer	86 079 981	1 066 461 605
	Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 046 762 129	290 157 365
	Sum omløpsmidler	1 132 842 110	1 356 618 970
	SUM EIENDELER	8 149 018 769	7 848 621 167
	EGENKAPITAL OG GJELD		
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
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
	Sum innskutt egenkapital	5 355 172 600	5 355 172 600
	Opptjent egenkapital		
4	Annen egenkapital	568 195 120	186 847 378
	Sum opptjent egenkapital	568 195 120	186 847 378
	Sum egenkapital	5 923 367 720	5 542 019 978
	Gjeld		
	Annen langsiktig gjeld		
7	Gjeld til kreditinstitusjoner	2 144 550 000	2 204 150 000
8	Øvrig langsiktig gjeld	300 000	300 000
	Sum annen langsiktig gjeld	2 144 850 000	2 204 450 000
	Kortsiktig gjeld		
8	Gjeld til konsernselskap	62 196 023	85 337 409
	Leverandørgjeld	98 882	81 323
6	Betalbar skatt	8 119 818	687 973
	Skyldige offentlige avgifter	26 151	0
8	Annen kortsiktig gjeld	10 360 185	16 044 483
	Sum kortsiktig gjeld	80 801 049	102 151 188
	Sum gjeld	2 225 651 049	2 306 601 188
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 149 018 769	7 848 621 167

Oslo, 28. mai 2021

I styret for JOH. JOHANNSON EIENDOM AS


Knut Hartvig Johannsson
Styremedlem
Torbjørn Johannsson
Styremedlem
Johan Johannsson
Styrets leder
Morten Nordheim
Daglig leder



JOH. JOHANNSON EIENDOM AS

Noter til regnskapet 2020

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemte 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 korttids 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 bestemte til varig eie og bruk for virksomheten. Vanlige driftsmidler føres opp i balansen til anskaffelseskost og avskrives lineært over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Vanlige 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 balanse dagen er klassifisert som langsiktig gjeld. Første års avdrag er klassifisert som korttids gjeld.

Aksjer i datterselskap

Datterselskaper er selskaper hvor man har bestemte 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 regnskapsikk. 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 inntekstføres 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 leveringstidspunkt ved salg av varer eller i takt med utførelsen ved salg av tjenester. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonsdøypunktet.

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 nyttegjørt.

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 1 ansatt.

Daglig leder har mottatt kr 219 668 i lønn og kr 0 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 2020.

Godtgjørelse til Deloitte AS for revisjon utgjør for 2020 kr 102 000 (inkl. mva).

Note 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapets aksjekapital pr 31.12.2020 består av 2 000 aksjer, hver pålydende kr 175 000.

Samtlige aksjer eies av JØH. JOHANNSSON INVEST AS.

Note 4 Egenkapital

	Aksje- Kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	186 847 378	5 542 019 978
Arets endring i egenkapital:					
Årsresultat	-	-	-	382 809 953	382 609 953
Avlagt konsernbidrag	-	-	-	-1 262 211	-1 262 211
Egenkapital 31.12.2020	350 000 000	3 383 000 400	1 622 172 199	568 195 120	6 923 367 720

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 %	104 140 971	-80 287	100 244 428
Oslo Handelsbygg AS	Oslo	91,0 %	143 712 169	-792 689	150 662 834
Brobekk Handelseiendom IS/AS	Oslo	100,0 %	53 515 321	4 715 292	43 174 221
Lørenskog Handelseiendom AS	Oslo	100,0 %	357 387 636	15 812 698	198 787 570
Automobil Handel Vest AS	Oslo	88,5 %	245 161 938	9 078 774	179 274 650
Formbuveien Kontorbygg AS	Oslo	100,0 %	217 630 081	-	238 014 429
Motor Holding AS	Oslo	100,0 %	1 335 808 205	41 291 425	1 296 149 483
Aina Sentral Holding AS	Oslo	100,0 %	1 719 806 078	12 648 847	1 828 720 059
Erevik Marina Eiendom AS	Stjørdalen	50,0 %	49 917 372	-87 849	50 050 000
Tansberg Handelseiendom Holding AS	Oslo	100,0 %	33 872 647	-1 127 880	36 288 631
Fantofte Eiendomsinvest AS	Oslo	95,0 %	190 393 605	225 256	188 100 000
Sum					4 308 468 405

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 %	1 045 289 934	82 281 826	344 328 021
Væstle AS	Fredrikstad	33,50 %	453 004 142	8 898 682	245 583 297
Haukås Næringspark Invest AS	Oslo	25,00 %	94 228 000	4 864 408	24 744 839
TRO Campus AS	Oslo	36,30 %	274 064 989	25 903 742	99 196 310
Wilberg Atium Holding AS	Oslo	20,00 %	71 194 276	10 427 172	13 600 000
Rabelsten Holding AS	Oslo	50,00 %	10 600 794	859 619	8 683 600
Esmerita Eiendom AS	Asker	33,33 %	134 718 117	9 772 297	30 000 000
Handelseiendommen Øst AS	Ringelike	25,00 %	262 199 173	19 539 796	60 668 713
Polaranten AS	Oslo	25,00 %	78 480 185	1 733 655	24 600 000
Cloakberry Clean Energy ASA	Oslo	48,90 %	1 051 110 000	-33 865 000	172 697 726
FP Botg Holding AS	Lysaker	37,85 %	18 836 970	727 395 947	6 966 000
Handelseiendommen Gjøvik AS	Oslo	35,00 %	69 961 605	472 369	25 200 000
Stevanger Handelseiendom Holding AS	Oslo	35,00 %	84 006 890	8 453 553	28 082 646
Siv Sentrum Eiendom AS	Oslo	25,00 %	124 337 885	584 098	44 200 000
TruckLing AS	Oslo	25,00 %	125 952 451	1 643 224	35 687 600
Brick Unifling AS	Oslo	22,00 %	287 528 407	25 175 330	229 905 480
LINDON Core Plus Fund I AS	Oslo	27,55 %	358 860 537	32 814 674	92 659 860
Sum					1 486 513 792



Andre aksjer

Firma	Bokført verdi
Concesia Retail Property AS	50 000 000
Svensk Eiendomsvekst 2 AS	7 455 523
Svensk Eiendomsvekst 3 AS	1 989 924
Safe Deposit Holding AS	12 667 000
UNION Real Estate Fund II Holding AS	164 658 253
UNION Real Estate Fund III Holding AS	122 682 487
FSN Capital V.L.P.	63 281 254
Atlantic Sapphire AS	65 730 177
KTP Invest AS	104 133 545
Solon Eiendom ASA	183 000 000
Vaccobody AS	47 945 224
N2 Applied AS	25 000 020
Skedsmo Kombibyggs AS	14 550 000
Malthuset Winther AS	1 488 850
Sum	864 623 256

Obligasjoner

Firma	Nominell	Bokført verdi
Gjensidige Forsikring ASA	Oslo	10 000 000
4,5 % investorprosjekt 234 AS 15/25	Oslo	25 000 000
8 % Bryggeriet Eiendom Holding AS 19/26 C	Oslo	180 000 000
Sum		215 000 000

Annen finansinntekt knytter seg til gevinst ved salg av aksjer og mottatt konsernbidrag fra døtre.



Note 6 Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2020	2019
Betalbar skatt	8 119 818	687 973
Skatt av konsernbidrag	-2 143 866	1 010 300
Endring i utsatt skattefordel/utsatt skatt	-	-687 973
Skattekostnad resultat	5 975 952	1 010 300

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	388 585 905	159 229 372
Permanente forskjeller - Skattefrie gevinster	-68 215 449	-37 551 500
Permanente forskjeller - Skattefrie utbytter og konsernbidrag	-361 856 272	-154 078 441
Andre permanente forskjeller	10 037 538	-28 579
Mottatt konsernbidrag	69 974 759	37 021 422
Avgitt konsernbidrag	-1 618 219	-4 592 272
Begrensning av rentefradrag	-	3 127 148
Årets skattegrunnlag	36 908 282	3 127 181

	2020	2019
Betalbar skatt i balansen	8 119 818	-
Midlertidige forskjeller		
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

	2020	2019
Regnskapmessig resultat før skatt	388 585 905	159 229 372
Fornøst skatt etter nominell skattesats	85 488 899	35 030 462
Permanente forskjeller	-92 407 520	-42 164 874
Skatt på mottatt (resultatført) konsernbidrag	12 894 573	8 144 713
Sum skattekostnad	5 975 952	1 010 300

Effektiv skattesats

1,54 % 0,64 %

Note 7 Pantstillelser og garantier

	2020	2019
Pantstilt gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 144 550 000	2 204 150 000
Sum	2 144 550 000	2 204 150 000

Bokført verdi av pantsatte eiendeler:

	2020	2019
Investering i datterselskap	3 124 869 542	3 271 064 657
Sum bokførte verdier	3 124 869 542	3 271 064 657

Gjelden forfaller innen fem 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 2033.

Den negative markedsverdien på denne avtalen er pr 31.12.2020 kr 240 395 071.

Løpevidden 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 balanseført i selskapets regnskap.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	Andre kortsiktige fordringer		Andre langsiktige fordringer	
	2020	2019	2020	2019
Foretak i samme konsern	77 567 082	1 061 197 540	57 500 000	99 000 000
			Annen kortsiktig gjeld	
			2020	2019
Foretak i samme konsern			62 196 023	85 337 469

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

Andre langsiktige fordringer knytter seg til utlan til datterselskaper.

Annen kortsiktig gjeld knytter seg til avgitt konsernbidrag og gjeld til datterselskaper.

Note 9 COVID-19

Som følge av Corona-pandemien, og de menneskelige og økonomiske konsekvenser denne har for samfunnet, kan det også komme til å få konsekvenser for selskapet Joh. Johansson Eiendom AS eller eiendommer gjennom sine datterselskaper.

De vesentligste økonomiske risikoaktorene vil være bortfall av inntekter, verdireduksjon på selskapets eiendeler, og brudd på lånebetingelser/covenants.

På nåværende tidspunkt har selskapet ikke mottatt informasjon om at noen av risikofaktorene vil inntreffe for selskapet, og det er derfor vanskelig å estimere evt. betydelige økonomiske konsekvenser.



JOH. JOHANNSON EIENDOM AS Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	388 585 905	159 229 372
Periodens betalte skatter	-687 973	-
Nedskrivning anleggsmidler	10 032 356	-
Endring i leverandørgjeld	17 559	46 458
Poster klassifisert som investering-/finansieringsaktiviteter	-402 858 366	-83 879 787
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-5 249 592	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-10 160 111	75 396 043
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	253 117 273	187 607 568
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-1 167 071 642	-679 048 885
Innbetalinger ved salg av andre investeringer	5 000 000	532 500 000
Utbetaling ved kjøp av andre investeringer	-	-180 000 000
Tilbakebetaling av egenkapital	321 004 313	120 994 300
Netto inn/utbetaling konsernbidrag fra datterselskap	391 486 789	55 796 741
Netto endring utlån	70 500 000	-101 285 278
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-125 963 268	-63 435 554
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	60 169 239	82 752 216
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-62 848 824	-260 315 190
Netto inn-/utbetaling fra morselskap	-4 592 272	-
Innbetaling av konsernbidrag	900 000 000	85 547 656
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	892 728 143	-92 015 318
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	756 604 764	-80 054 830
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	290 157 365	370 212 196
Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	1 046 762 129	290 157 365



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

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Joh Johansson Eiendom AS' årsregnskap som viser et overskudd på kr 382 609 593. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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: G0EEX-YOOGX-08ZE3-JPS82-IHDOZ-MTEEE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Joh Johannson Eiendom AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til resultatdisponering er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon

Penneo Dokumentnøkkel: G0EFX-YOOGX-08ZE3-JPS82-IHDOZ-MTEEE



Deloitte.

side 3
Uavhengig revisors beretning -
Joh Johansson Eiendom AS

eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. mai 2021
Deloitte AS

Jørn Borchgrevink
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G0EFX-YQOGX-08ZE3-JPS82-IHDOZ-MTEEE



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."

Jørn Olav Borchgrevink

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-949707

IP: 46.9.xxx.xxx

2021-05-28 09:23:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: G0EFX-YQOGX-08ZE3-JPS82-IHD0Z-MTEEE

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/validate>