



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 028 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Moseidveien 1
4033 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jan Ove Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			1 137 637
Leieinntekt	1	5 999 123	5 203 574
Sum inntekter		5 999 123	6 341 211
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 537 173	1 707 865
Annen driftskostnad	3	3 194 441	2 688 057
Sum kostnader		4 731 614	4 395 922
Driftsresultat		1 267 509	1 945 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Annen finansinntekt		449 330	182 078
Sum finansinntekter		449 335	182 078
Annen rentekostnad		1 466 210	1 501 890
Annen finanskostnad			49 999
Sum finanskostnader		1 466 210	1 551 889
Netto finans		-1 016 874	-1 369 811
Ordinært resultat før skattekostnad		250 634	575 478
Skattekostnad på resultat	4	250	96 528
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 384	478 950
Årsresultat		250 384	478 950
Årsresultat etter minoritetsinteresser		250 384	478 950
Totalresultat		250 384	478 950
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overført til/fra annen egenkapital		250 384	478 950
Sum overføringer og disponeringer		250 384	478 950



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 097 576	44 779 719
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	59 000	
Sum varige driftsmidler		43 156 576	44 779 719
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		227 064	
Andre langsiktige fordringer		2 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 227 064	2 000 000
Sum anleggsmidler		45 383 641	46 779 719
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 384 843	493 274
Andre kortsiktige fordringer		72 955	156 077
Sum fordringer		1 457 797	649 351
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 129 012	1 662 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 129 012	1 662 569
Sum omløpsmidler		2 586 809	2 311 919
SUM EIENDELER		47 970 450	49 091 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 715 000	2 715 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	6 326 005	6 326 005
Sum innskutt egenkapital		9 041 005	9 041 005
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	729 334	478 950
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		729 334	478 950
Sum egenkapital		9 770 338	9 519 954
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	96 778	96 528
Sum avsetninger for forpliktelser		96 778	96 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 200 000	36 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	990 583	990 583
Sum annen langsiktig gjeld		35 190 583	36 990 583
Sum langsiktig gjeld		35 287 361	37 087 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		575 200	635 493
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		164 785	341 281
Annen kortsiktig gjeld	8	2 172 765	1 507 800
Sum kortsiktig gjeld		2 912 750	2 484 574
Sum gjeld		38 200 111	39 571 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 970 449	49 091 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 397363

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 028 065
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOI EIENDOM AS
Forretningsadresse: Moseidveien 1
4033 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Jan Ove Johnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.02.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 989 028 065
JOI EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt			1 137 637
Leieinntekt	1	5 999 123	5 203 574
Sum inntekter		5 999 123	6 341 211
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 537 173	1 707 865
Annen driftskostnad	3	3 194 441	2 688 057
Sum kostnader		4 731 614	4 395 922
Driftsresultat		1 267 509	1 945 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	
Annen finansinntekt		449 330	182 078
Sum finansinntekter		449 335	182 078
Annen rentekostnad		1 466 210	1 501 890
Annen finanskostnad			49 999
Sum finanskostnader		1 466 210	1 551 889
Netto finans		-1 016 874	-1 369 811
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	250 634	575 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		250 384	478 950
Årsresultat		250 384	478 950
Årsresultat etter minoritetsinteresser		250 384	478 950
Totalresultat		250 384	478 950
Overføringer og disponeringer			
Overført til/fra annen egenkapital		250 384	478 950
Sum overføringer og disponeringer		250 384	478 950



Organisasjonsnr: 989 028 065
JOI EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 097 576	44 779 719
Maskiner og anlegg	2		
Skip og flytende installasjoner	2		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2	59 000	
Sum varige driftsmidler		43 156 576	44 779 719
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		227 064	
Andre langsiktige fordringer		2 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 227 064	2 000 000
Sum anleggsmidler		45 383 641	46 779 719
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 384 843	493 274
Andre kortsiktige fordringer		72 955	156 077
Sum fordringer		1 457 797	649 351
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 129 012	1 662 569
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 129 012	1 662 569
Sum omløpsmidler		2 586 809	2 311 919
SUM EIENDELER		47 970 450	49 091 639
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 715 000	2 715 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Annen innskutt egenkapital	6	6 326 005	6 326 005
Sum innskutt egenkapital		9 041 005	9 041 005
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	729 334	478 950
Udekket tap	6		
Sum opptjent egenkapital		729 334	478 950
Sum egenkapital		9 770 338	9 519 954
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	96 778	96 528
Sum avsetninger for forpliktelser		96 778	96 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 200 000	36 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	990 583	990 583
Sum annen langsiktig gjeld		35 190 583	36 990 583
Sum langsiktig gjeld		35 287 361	37 087 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		575 200	635 493
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		164 785	341 281
Annen kortsiktig gjeld	8	2 172 765	1 507 800
Sum kortsiktig gjeld		2 912 750	2 484 574
Sum gjeld		38 200 111	39 571 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 970 449	49 091 639



Organisasjonsnr: 989 028 065
JOI EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



ÅRSREGNSKAPET 2022

JOI Eiendom AS

Org.nr 989 028 065

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap

JOI Eiendom AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt	1	5 999 123	5 203 574
Annen driftsinntekt		0	1 137 637
Sum driftsinntekter		5 999 123	6 341 211
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	1 537 173	1 707 865
Annen driftskostnad	3	3 194 441	2 688 057
Sum driftskostnader		4 731 614	4 395 922
Driftsresultat		1 267 509	1 945 289
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5	0
Annen finansinntekt		449 330	182 078
Annen rentekostnad		1 466 210	1 501 890
Annen finanskostnad		0	49 999
Resultat av finansposter		-1 016 874	-1 369 811
Resultat før skattekostnad		250 634	575 478
Skattekostnad på resultat	4	250	96 528
Årsresultat		250 384	478 950
Overføringer			
Overført til/fra annen egenkapital		250 384	478 950
Sum overføringer		250 384	478 950



Balanse

JOI Eiendom AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	43 097 576	44 779 719
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2	59 000	0
Sum varige driftsmidler		43 156 576	44 779 719
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		227 064	0
Andre langsiktige fordringer		2 000 000	2 000 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 227 064	2 000 000
Sum anleggsmidler		45 383 641	46 779 719
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 384 843	493 274
Andre kortsiktige fordringer		72 955	156 077
Sum fordringer		1 457 797	649 351
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 129 012	1 662 569
Sum omløpsmidler		2 586 809	2 311 919
Sum eiendeler		47 970 450	49 091 639




Balanse

JOI Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	2 715 000	2 715 000
Annen innskutt egenkapital	6	6 326 005	6 326 005
Sum innskutt egenkapital		9 041 005	9 041 005
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	729 334	478 950
Sum opptjent egenkapital		729 334	478 950
Sum egenkapital		9 770 338	9 519 954
Gjeld			
Utsatt skatt	4	96 778	96 528
Sum avsetning for forpliktelser		96 778	96 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	34 200 000	36 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	8	1 390 583	990 583
Sum annen langsiktig gjeld		35 590 583	36 990 583
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		575 200	635 493
Skyldig offentlige avgifter		164 785	341 281
Annen kortsiktig gjeld	8	1 772 765	1 507 800
Sum kortsiktig gjeld		2 512 750	2 484 574
Sum gjeld		38 200 111	39 571 685
Sum egenkapital og gjeld		47 970 449	49 091 639

Stavanger, 22.02.2023


Jan Ove Johnsen
styreleder/daglig leder



Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Driftsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden.

Omløpsmidler / Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler inkl. aksjer og andre verdipapirer vurderes normalt til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler / Langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler inkl. aksjer er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler og aksjer nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Kundefordringer

Kundefordringer er vurdert til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

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

Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	56 833 666	765 308	57 598 974
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	-148 270	62 300	-85 970
= Anskaffelseskost 31.12.22	56 685 396	827 608	57 513 004
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	13 587 820	768 608	14 356 428
= Bokført verdi 31.12.22	43 097 576	59 000	43 156 576
Årets ordinære avskrivninger	1 533 873	3 300	1 537 173
Økonomisk levetid	10-50 år	3-5 år	



Note 3 Lønnskostnader og antall ansatte

Selskapet har ingen ansatte.

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	250	96 528
Skattekostnad ordinært resultat	250	96 528
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	250 634	575 478
Permanente forskjeller	-249 500	-132 079
Endring i midlertidige forskjeller	596 563	-398 807
Anvendelse av fremførbart underskudd	-597 697	-44 591
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	3 326 146	3 793 789	467 643
Gevinst – og tapskonto	515 675	644 595	128 920
Sum	3 841 821	4 438 384	596 563
Akkumulert fremførbart underskudd	-3 401 921	-3 999 618	-597 697
Grunnlag for utsatt skatt	439 900	438 766	-1 134
Utsatt skatt (22 %)	96 778	96 528	-250



Note 5 Aksjonærer

Aksjekapitalen i JOI Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 715	1 000	2 715 000
Sum	2 715		2 715 000

Eierstruktur

Aksjonærer i % pr. 31.12:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Rijo Holding AS	2 352	86,63	86,63
Endresjo Investering AS	263	9,69	9,69
Jan Ove Johnsen	75	2,76	2,76
Ivar Endresen	25	0,92	0,92
Totalt antall aksjer	2 715	100,00	100,00

Styreleder/daglig leder Jan Ove Johnsen eier 2,76 % av aksjene direkte og 93,90 % av aksjene indirekte via Rijo Holding AS og Endresjo Investering AS; totalt 96,66 %.

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	2 715 000	6 326 005	478 950	9 519 954
Årets resultat	0	0	250 384	250 384
Pr 31.12.2022	2 715 000	6 326 005	729 334	9 770 338

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

Av selskapets bokførte gjeld er kr 34 200 000 sikret med pant. Den balanseførte verdien av varige driftsmidler som er stillet som sikkerhet for denne gjelden utgjør kr 43 156 576.

Gjeld som forfaller til betaling mer enn 5 år etter balansedagen utgjør kr 0.

Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld		
Rijo Holding AS	1 390 583	990 583



FRYD REVISJON AS

Til generalforsamlingen i JOI Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JOI Eiendom AS som viser et overskudd på kr 250 384. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat 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

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anses som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kverneland, 22. februar 2023

Fryd Revisjon AS

Asbjørn Nygård

Statsautorisert revisor

FRYD REVISJON AS, Orstadbakken 42, 4355 KVERNELAND.

Org.nr.: 919 314 443 - Telefon: 906 27 385 - E-post: asbjorn@frydrevisjon.no