



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 641 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JM HANSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Grønnegata 53
9008 TROMSØ

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: Christian Hjort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		16 600 965	15 653 155
Felleskostnader		2 620 777	
Andre driftsinntekter		379 399	526 085
Sum inntekter		19 601 141	16 179 239
Kostnader			
Felleskostnader		2 555 889	
Lønnskostnad	1	2 890 887	2 475 414
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 167 152	2 929 458
Annen driftskostnad	1	3 082 167	3 580 954
Sum kostnader		11 696 095	8 985 826
Driftsresultat		7 905 046	7 193 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 904	54 046
Annen finansinntekt		894 075	3 736 883
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		204 215	
Sum finansinntekter		1 103 194	3 790 929
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		241 715	
Annen rentekostnad		3 565 613	2 392 939
Annen finanskostnad		188 998	
Sum finanskostnader		3 996 326	2 392 939
Netto finans		-2 893 132	1 397 990
Ordinært resultat før skattekostnad		5 011 915	8 591 404
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 262 839	1 313 949
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 749 076	7 277 455
Årsresultat		3 749 076	7 277 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 749 076	7 277 455



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4		1 000 000
Ordinært utbytte	4	2 000 000	2 000 000
Overføringer annen egenkapital	4	1 749 076	4 277 454
Sum overføringer og disponeringer		3 749 076	7 277 454



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 252 980	1 299 414
Sum immaterielle eiendeler		1 252 980	1 299 414
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	118 101 059	91 360 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	617 157	687 138
Sum varige driftsmidler		118 718 216	92 047 859
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	5 700 374	8 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 164 642	1 164 642
Investeringer i aksjer og andeler	8	3 000 205	
Sum finansielle anleggsmidler		9 880 220	9 179 642
Sum anleggsmidler		129 851 416	102 526 914
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		720 105	801 949
Andre kortsiktige fordringer	9	7 680 227	5 798 320
Konsernfordringer	6	500 000	500 000
Sum fordringer		8 900 332	7 100 269
Investeringer			
Rente - og obligasjonsfond	10	10 098 439	
Aksje - og kombinasjonsfond	10	2 595 061	
Sum investeringer		12 693 500	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 067 590	24 332 344



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 590	24 332 344
Sum omløpsmidler		23 661 422	31 432 612
SUM EIENDELER		153 512 839	133 959 527

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	4	44 656	44 656
Overkurs	4	18 420 922	18 420 922
Annen innskutt egenkapital	4	866 336	866 336
Sum innskutt egenkapital		19 331 914	19 331 914

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	4	26 929 101	25 180 025
Sum opptjent egenkapital		26 929 101	25 180 025

Sum egenkapital

46 261 015 **44 511 939**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	5	93 535 200	77 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	5 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 535 200	83 220 000

Sum langsiktig gjeld

98 535 200 **83 220 000**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		4 327 825	874 185
Betalbar skatt	3	1 216 405	1 511 017
Skyldig offentlige avgifter		159 994	195 451
Utbytte	4	1 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld	6	1 012 401	1 646 935
Sum kortsiktig gjeld		8 716 624	6 227 588



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		107 251 824	89 447 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 512 839	133 959 527



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 683225

Enheten

Organisasjonsnummer: 815 641 582
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JM HANSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Grønnegata 53
9008 TROMSØ

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: Christian Hjort
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 815 641 582
JM HANSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		16 600 965	15 653 155
Felleskostnader		2 620 777	
Andre driftsinntekter		379 399	526 085
Sum inntekter		19 601 141	16 179 239
Kostnader			
Felleskostnader		2 555 889	
Lønnskostnad	1	2 890 887	2 475 414
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 167 152	2 929 458
Annen driftskostnad	1	3 082 167	3 580 954
Sum kostnader		11 696 095	8 985 826
Driftsresultat		7 905 046	7 193 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 904	54 046
Annen finansinntekt		894 075	3 736 883
Verdiøkning av markedsb. finansielle oml.m		204 215	
Sum finansinntekter		1 103 194	3 790 929
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		241 715	
Annen rentekostnad		3 565 613	2 392 939
Annen finanskostnad		188 998	
Sum finanskostnader		3 996 326	2 392 939
Netto finans		-2 893 132	1 397 990
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 262 839	1 313 949
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 749 076	7 277 455
Årsresultat		3 749 076	7 277 455
Årsresultat etter minoritetsinteresser		3 749 076	7 277 455
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte	4		1 000 000
Ordinært utbytte	4	2 000 000	2 000 000



Overføringer annen egenkapital	4	1 749 076	4 277 454
Sum overføringer og disponeringer		3 749 076	7 277 454



Organisasjonsnr: 815 641 582
JM HANSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 252 980	1 299 414
Sum immaterielle eiendeler		1 252 980	1 299 414
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	118 101 059	91 360 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	617 157	687 138
Sum varige driftsmidler		118 718 216	92 047 859
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6	5 700 374	8 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	1 164 642	1 164 642
Investeringer i aksjer og andeler	8	3 000 205	
Sum finansielle anleggsmidler		9 880 220	9 179 642
Sum anleggsmidler		129 851 416	102 526 914
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		720 105	801 949
Andre kortsiktige fordringer	9	7 680 227	5 798 320
Konsernfordringer	6	500 000	500 000
Sum fordringer		8 900 332	7 100 269
Investeringer			
Rente - og obligasjonsfond	10	10 098 439	
Aksje - og kombinasjonsfond	10	2 595 061	
Sum investeringer		12 693 500	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	2 067 590	24 332 344
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 590	24 332 344



Sum omløpsmidler		23 661 422	31 432 612
SUM EIENDELER		153 512 839	133 959 527
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	44 656	44 656
Overkurs	4	18 420 922	18 420 922
Annen innskutt egenkapital	4	866 336	866 336
Sum innskutt egenkapital		19 331 914	19 331 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	26 929 101	25 180 025
Sum opptjent egenkapital		26 929 101	25 180 025
Sum egenkapital		46 261 015	44 511 939
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	93 535 200	77 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	5 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 535 200	83 220 000
Sum langsiktig gjeld		98 535 200	83 220 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		4 327 825	874 185
Betalbar skatt	3	1 216 405	1 511 017
Skyldig offentlige avgifter		159 994	195 451
Utbytte	4	1 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld	6	1 012 401	1 646 935
Sum kortsiktig gjeld		8 716 624	6 227 588
Sum gjeld		107 251 824	89 447 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 512 839	133 959 527



Organisasjonsnr: 815 641 582
JM HANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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

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

Fordringer

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.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
JM Hansen Eiendom AS**

Organisasjonsnr. 815641582

Utarbeidet av:

Sparebank 1 Regnskapshuset Nord-Norge AS
Godkjent regnskapsselskap
Storgata 65
9008 TROMSØ
Organisasjonsnr. 851987142



JM Hansen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Husleieinntekter		16 600 965	15 653 155
Felleskostnader		2 620 777	0
Andre driftsinntekter		379 399	526 085
Sum driftsinntekter		19 601 141	16 179 239
Driftskostnader			
Felleskostnader		2 555 889	0
Lønnskostnad	1	2 890 887	2 475 414
Avskrivning på varige driftsmidler	2	3 167 152	2 929 458
Annen driftskostnad	1	3 082 167	3 580 954
Sum driftskostnader		11 696 095	8 985 826
DRIFTSRESULTAT		7 905 046	7 193 414
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Verdøkning av markedsb. finansielle oml.m		204 215	0
Annen renteinntekt		4 904	54 046
Annen finansinntekt		894 075	3 736 883
Sum finansinntekter		1 103 194	3 790 929
Finanskostnader			
Verdired. av markedsb. finansielle oml.midler		241 715	0
Annen rentekostnad		3 565 613	2 392 939
Annen finanskostnad		188 998	0
Sum finanskostnader		3 996 326	2 392 939
NETTO FINANSPOSTER		-2 893 132	1 397 990
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		5 011 915	8 591 404
Skattekostnad på ordinært resultat	3	1 262 839	1 313 949
ORDINÆRT RESULTAT		3 749 076	7 277 455
ÅRSRESULTAT		3 749 076	7 277 455
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avsatt til ordinært utbytte	4	2 000 000	2 000 000
Tilleggsutbytte	4	0	1 000 000
Overføringer annen egenkapital	4	1 749 076	4 277 455
SUM OVERF. OG DISP.		3 749 076	7 277 455

Årsregnskap for JM Hansen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 815641582



JM Hansen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 252 980	1 299 414
Sum immaterielle eiendeler		1 252 980	1 299 414
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	118 101 059	91 360 721
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	617 157	687 138
Sum varige driftsmidler		118 718 216	92 047 859
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer på konsernselskap	6	5 700 374	8 000 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap	6	1 164 642	1 164 642
Investeringer i aksjer og andeler	8	3 000 205	0
Sum finansielle anleggsmidler		9 880 220	9 179 642
SUM ANLEGGSMIDLER		129 851 416	102 526 914
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		720 105	801 949
Kortsiktige fordringer på konsernselskap	6	500 000	500 000
Andre kortsiktige fordringer	9	7 680 227	5 798 320
Sum fordringer		8 900 332	7 100 269
Investeringer			
Rente - og obligasjonsfond	10	10 098 439	0
Aksje - og kombinasjonsfond	10	2 595 061	0
Sum investeringer		12 693 500	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	2 067 590	24 332 344
SUM OMLØPSMIDLER		23 661 422	31 432 612
SUM EIENDELER		153 512 839	133 959 527

Årsregnskap for JM Hansen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 815641582



JM Hansen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	4	44 656	44 656
Overkurs	4	18 420 922	18 420 922
Annen innskutt egenkapital	4	866 336	866 336
Sum innskutt egenkapital		19 331 914	19 331 914
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	26 929 101	25 180 025
Sum opptjent egenkapital		26 929 101	25 180 025
SUM EGENKAPITAL		46 261 015	44 511 939
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	93 535 200	77 220 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	5 000 000	6 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		98 535 200	83 220 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 535 200	83 220 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 327 825	874 185
Betalbar skatt	3	1 216 405	1 511 017
Skyldig offentlige avgifter		159 994	195 451
Utbytte	4	1 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld	6	1 012 401	1 646 935
SUM KORTSIKTIG GJELD		8 716 624	6 227 588
SUM GJELD		107 251 824	89 447 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 512 839	133 959 527

TROMSØ, den 20. juni 2023

Inge Falck Olsen
Styreleder

Odd Erik Hansen
Styremedlem

Christin Trones Hansen
Styremedlem

Nina Margareth Hansen
Styremedlem

Christian Hjort
Daglig leder



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp). Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Tomter avskrives ikke. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Leieinntekter og felleskostnader

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Fra og med 2022 behandles felleskostnader brutto over andre driftsinntekter og varekostnader med den andel som gjelder regnskapsåret. For årene 2021 og tidligere ble felleskostnader behandlet netto. Tallene er dermed ikke sammenlignbare.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter periodens betalbare skatt som blir utlignet og forfaller til betaling i neste regnskapsår i tillegg til endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med skattesatsen for neste år (22 %) på grunnlag av skattereduserende og skatteøkende midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier. I beregningen er det også medtatt skattemessig framførbart underskudd ved regnskapsårets utgang. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Eventuell utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Verdipapirer

Markedsbaserte verdipapirer (omløpsmidler) verdsettes til virkelig verdi. Langsiktige investeringer (anleggsmidler) verdsettes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Lønnskostnad

	I år	I fjor
Lønn	2 438 865	2 083 104
Arbeidsgiveravgift	208 416	240 757
Pensjonskostnader	182 458	142 284
Andre lønnsrelaterte ytelser	61 148	9 269
Totalt	2 890 887	2 475 414

Antall sysselsatte årsverk: 3

Ytelser til ledende personer:

	I år	I fjor
Daglig leder	910 119	919 988
Ytelse til pensjon for daglig leder	63 708	51 142
Styrehonorar kostnadsført	350 000	400 000

Ytelser til revisor

Ordinær revisjon	71 900	67 246
Andre tjenester	37 238	20 609

Selskapet har pensjonsordning som oppfyller kravene i lov om obligatorisk tjenstepensjon.



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Note 2 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Avskrivningstablå

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inv., verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	145 406 554	1 578 605	146 985 159
+ Ordinære tilganger	29 837 509	0	29 837 509
- Avganger	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	175 244 063	1 578 605	176 822 668
Akk. av/nedskr. pr 1/1	56 581 380	891 468	57 472 848
- Endr grunnet avganger	0	0	0
Akk. reduksjon utsatt skatt	- 2 535 548	0	- 2 535 548
+ Ordinære avskrivninger	3 287 814	69 981	3 357 795
- Reduksjon utsatt skatt	-190 643	0	- 190 643
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	59 869 194	961 449	60 830 643
Akk reduksjon utsatt skatt	- 2 726 191	0	-2 726 191
Balanseført verdi pr 31/12	118 101 060	617 157	118 718 216
Prosentstatts for ord. avskr.	1-33	4-100	

Den utsatte skatten knyttet til Ærfuglveien 7 utgjorde ved anskaffelsen i 2017 kr 15 866 284 og er presentert sammen med Ærfuglveien 7 i regnskapet.

Som følge av regnskapsmessige avskrivninger knyttet til bygg og teknisk anlegg så reduseres den utsatte skatten med kr 190 643 gjennom 2022 og utgjør kr 13 140 093 ved utgangen av året. Denne reduksjonen er nettoført sammen med avskrivningene i regnskapet.

Sammen med Tomter, bygn og annen fast eiendom inngår Anlegg under utførelse i årsregnskapet med kr 9 258 711.



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Skattekostnad

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	5 011 915
Herav:	
Svalbardinntekt	1 017 366
Fastlandsinntekt	3 994 549
+/- Permanente og andre forskjeller	139 158
+ Endring i midlertidige forskjeller	655 502
= Inntekt	5 806 575
Inntekt v. ligning fastland	4 789 209
Inntekt v. ligning Svalbard	1 017 366

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Betalbar skatt fastlandet	1 053 626
+ Betalbar skatt Svalbard	162 779
Sum betalbar skatt	1 216 405
+/- Endring i utsatt skatt/skattefordel	46 434
= Sum skattekostnad	1 262 839
Skattesats i inntektsåret fastlandet	22
Skattesats i inntektsåret Svalbard	16
Skattesats utsatt skatt	22

Endring av utsatt skatt/skattefordel

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	50 258 662	49 970 748
+ Utestående fordringer	0	0
+ Gevinst- og tapskonto	3 773 664	4 717 079
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	0
= Grunnlag utsatt skatt	54 032 326	54 687 828



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

*) Av midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler relaterer kr 59 727 691 seg, ved utgangen av 2022, til Ærfuglveien 7. Dette gir en utsatt skatt knyttet til denne investeringen på kr 13 140 092. Denne utsatte skatten er nettoført sammen med Ærfuglveien 7 i regnskapet.

Grunnlag utsatt skatt Ærfuglveien 7	59 727 691	60 594 251
Utsatt skatt knyttet til Ærfuglveien 7	13 140 092	13 330 735
Grunnlag utsatt skatt/-skattefordel selskapet forøvrig	- 5 695 365	- 5 906 393
Utsatt skatt/ - Utsatt skattefordel	- 1 252 980	- 1 299 414
Skattesats utsatt skatt	22	22

Note 4 - Selskapskapital

Spesifikasjon av egenkapitalen

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	44 656	18 420 922	26 046 361	44 511 939
- Avsatt ord. utbytte			- 2 000 000	- 2 000 000
+Fra årets resultat			3 749 076	3 749 076
Pr 31.12.	44 656	18 420 922	27 795 437	46 261 015

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen pr. 31.12 består av : 2328 A-aksjer pålydene kr 2,- tilsammen kr 4 656,- og 20 000 B-aksjer pålydene kr 2,- tilsammen kr 40 000,-.

Selskapets aksjonærer pr. 31.12 var: Antall

Odd Erik Hansen Invest AS	2 328 A-aksjer
Cherpe Holding AS	10 000 B-aksjer
Trones holding AS	10 000 B-aksjer



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld som er sikret ved pant o.l i år

Gjeld til kredittinstitusjoner var pr 31.12 på kr 93 535 200.

Pantsatte eiendeler:	2022	2021
Bygninger og annen fast eiendom	118 101 059	91 360 721

Lånet løper i 12 mnd og tilbakebetales med en nedbetalingsprofil over 25 år, noe som innebærer at gjeld med forfall senere enn 5 år fra balansedagen utgjør kr 74 828 160, mot kr 61 620 000 ved forrige årsskifte.

Note 6 - Fordringer på konsernselskap/tilknyttede selskap

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern		
OEH Invest AS	5 700 374	8 000 000
Lån til tilknyttet selskap		
Langsiktig fordring Vestregata 20-22 AS	1 164 642	1 164 642
Fordringer på konsernselskap/tilknyttet selskap		
Kortsiktig fordring på OEH Invest AS	500 000	500 000
Sum Fordringer	7 365 016	9 664 642
Annen kortsiktig gjeld		
Gjeld OEH Invest AS	0	1 063 856

Note 7 - Investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap

	Eierandel	Bokført EK	Resultat	Kostpris
Vestregata 20-22 AS	50 %	2 448 440	731 624	15 000

Selskapets investeringer i tilknyttede selskaper vurderes til laveste av virkelig verdi og kostpris. Nedskrivninger foretas ved verdifall som vurderes å være varige. Tallene for 2022 for Vestregata 20-22 AS var ikke klare ved fastsettelsen av dette årsregnskapet, derfor er tallene for 2021 lagt til grunn.

Noter for JM Hansen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 815641582



JM Hansen Eiendom AS

Noter 2022

Note 8 - Investeringer i aksjer og andeler

Selskap / forretningskontor	Eierandel	Balanseført verdi	Anskaffelseskost
AVJU Solutions AS / Alta	10,6 %	3 000 205	3 000 205

Selskapets langsiktige investeringer i aksjer og andeler vurderes til laveste av virkelig verdi og kostpris. Nedskrivninger foretas ved verdifall som vurderes å være varige.

Note 9 - Andre kortsiktige fordringer

Kr 5 448 110 gjelder et lån gitt i forbindelse med salg av 50 % av aksjene i Vestregata 20-22 AS. Lånet renteberegnes i henhold til avtale.

Note 10 - Markedsbaserte verdipapirer

	Antall	Markedsverdi
SEB PRIME SOLUTIONS KRAFT NORDIC	38 586	3 988 240
SEF KRAFT HOYRENTE B NOK	49 592	6 110 199
ODIN SMALL CAP C NOK	1 854	249 699
NORDEA NORTH AMERICA	1 023	314 793
ALFRED BERG GAMBAK NOK	6	277 586
DNB NORGE SELEKTIV (III)	209	288 625
DNB TEKNOLOGI A NOK	93	236 060
HOLBERG GLOBAL	701	279 429
NORDEA STABILE AKSJER GLOBAL ETISK	76	364 728
ODIN GLOBAL NOK	896	356 342
ODIN SVERIGE NOK	30	227 799
Sum		12 693 500

Note 11 - Bankinnskudd, kontanter o.l.

Skattetrekkinnnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 167 168 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 199 013.

Note 12 - Øvrig langsiktig gjeld

Dette gjelder lån til tidligere aksjonær JMH Holding AS i forbindelse med nedsettelse og tilbakebetaling av aksjekapital og overkurs. Lånet renteberegnes og tilbakebetales ihht avtale.



Til generalforsamlingen i JM Hansen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for JM Hansen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Styrets og daglig leders 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 20. juni 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2023-06-20 14:30

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.