



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 29.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		22 937 359	16 434 545
Felleskostnader		3 828 534	2 620 777
Annen driftsinntekt		484 720	545 819
Sum inntekter		27 250 613	19 601 141
Kostnader			
Felleskostnader		3 827 509	2 555 889
Lønnskostnad	1	2 889 866	2 890 887
Avskrivning av driftsmidler	2	4 183 393	3 167 152
Annen driftskostnad	1	3 644 661	3 082 167
Sum kostnader		14 545 429	11 696 095
Driftsresultat		12 705 184	7 905 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		38 192	
Annen renteinntekt		18 323	4 904
Annen finansinntekt		1 277 181	894 075
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		271 291	204 215
Sum finansinntekter		1 604 987	1 103 194
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 014	241 715
Annen rentekostnad		5 467 796	3 565 613
Annen finanskostnad		82 590	188 998
Sum finanskostnader		5 552 400	3 996 326
Netto finans		-3 947 413	-2 893 132
Ordinært resultat før skattekostnad	3	8 757 772	5 011 915
Skattekostnad på resultat	3	1 968 431	1 262 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 789 341	3 749 076
Årsresultat		6 789 341	3 749 076



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 789 341	3 749 076
Totalresultat		6 789 341	3 749 076
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	4	5 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	1 789 341	1 749 076
Sum overføringer og disponeringer		6 789 341	3 749 076



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 157 136	1 252 980
Sum immaterielle eiendeler		1 157 136	1 252 980
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	126 568 827	118 101 059
Maskiner og anlegg	2	605 367	617 157
Sum varige driftsmidler		127 174 194	118 718 216
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	88 830 334	
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	26 725 460	5 700 374
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	1 164 642	1 164 642
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 399 613	3 000 205
Sum finansielle anleggsmidler		120 135 049	9 880 220
Sum anleggsmidler		248 466 379	129 851 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 171 577	720 105
Andre kortsiktige fordringer		1 192 569	7 679 527
Konsernfordringer	8, 9	500 000	500 000
Sum fordringer		2 864 146	8 899 633
Investeringer			
Rente - og obligasjonsfond	10	1 726 436	10 098 439
Aksje - og kombinasjonsfond	10	191 284	2 595 061
Sum investeringer		1 917 720	12 693 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	13 450 853	2 067 590
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 450 853	2 067 590
Sum omløpsmidler		18 232 718	23 660 723
SUM EIENDELER		266 699 097	153 512 139

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	4, 12	44 656	44 656
Beholdning av egne aksjer	12		
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	28 718 442	26 929 101
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		28 718 441	26 929 101

Sum egenkapital

48 050 355 **46 261 015**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	204 793 792	93 535 200
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		208 793 792	98 535 200

Sum langsiktig gjeld

208 793 792 **98 535 200**



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 780 197	4 327 825
Betalbar skatt	3	1 872 587	1 216 405
Skyldig offentlige avgifter		210 572	159 294
Utbytte	4	4 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld		991 594	1 012 401
Sum kortsiktig gjeld		9 854 949	8 715 925
Sum gjeld		218 648 741	107 251 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 699 097	153 512 139



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 675670

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: 19.06.2024

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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.07.2024

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Husleieinntekter		22 937 359	16 434 545
Felleskostnader		3 828 534	2 620 777
Annen driftsinntekt		484 720	545 819
Sum inntekter		27 250 613	19 601 141
Kostnader			
Felleskostnader		3 827 509	2 555 889
Lønnskostnad	1	2 889 866	2 890 887
Avskrivning av driftsmidler	2	4 183 393	3 167 152
Annen driftskostnad	1	3 644 661	3 082 167
Sum kostnader		14 545 429	11 696 095
Driftsresultat		12 705 184	7 905 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		38 192	
Annen renteinntekt		18 323	4 904
Annen finansinntekt		1 277 181	894 075
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		271 291	204 215
Sum finansinntekter		1 604 987	1 103 194
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 014	241 715
Annen rentekostnad		5 467 796	3 565 613
Annen finanskostnad		82 590	188 998
Sum finanskostnader		5 552 400	3 996 326
Netto finans		-3 947 413	-2 893 132
Ordinært resultat før skattekostnad		8 757 772	5 011 915
Skattekostnad på resultat	3	1 968 431	1 262 839
Ordinært resultat etter skattekostnad		6 789 341	3 749 076
Årsresultat		6 789 341	3 749 076
Årsresultat etter minoritetsinteresser		6 789 341	3 749 076
Totalresultat		6 789 341	3 749 076
Overføringer og disponeringer			



Ordinært utbytte	4	5 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	1 789 341	1 749 076
Sum overføringer og disponeringer		6 789 341	3 749 076



Organisasjonsnr: 815 641 582
JM HANSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	1 157 136	1 252 980
Sum immaterielle eiendeler		1 157 136	1 252 980
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	2, 5	126 568 827	118 101 059
Maskiner og anlegg	2	605 367	617 157
Sum varige driftsmidler		127 174 194	118 718 216
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	88 830 334	
Investering i annet foretak i samme konsern	6		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	26 725 460	5 700 374
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	1 164 642	1 164 642
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 399 613	3 000 205
Sum finansielle anleggsmidler		120 135 049	9 880 220
Sum anleggsmidler		248 466 379	129 851 416
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 171 577	720 105
Andre kortsiktige fordringer		1 192 569	7 679 527
Konsernfordringer	8, 9	500 000	500 000
Sum fordringer		2 864 146	8 899 633
Investeringer			
Rente - og obligasjonsfond	10	1 726 436	10 098 439
Aksje - og kombinasjonsfond	10	191 284	2 595 061
Sum investeringer		1 917 720	12 693 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	11	13 450 853	2 067 590



Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 450 853	2 067 590
Sum omløpsmidler		18 232 718	23 660 723
SUM EIENDELER		266 699 097	153 512 139
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 12	44 656	44 656
Beholdning av egne aksjer	12		
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	28 718 442	26 929 101
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		28 718 441	26 929 101
Sum egenkapital		48 050 355	46 261 015
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån	5		
Obligasjonslån	5		
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5	204 793 792	93 535 200
Langsiktig konserngjeld	5		
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		208 793 792	98 535 200
Sum langsiktig gjeld		208 793 792	98 535 200
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 780 197	4 327 825
Betalbar skatt	3	1 872 587	1 216 405
Skyldig offentlige avgifter		210 572	159 294
Utbytte	4	4 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld		991 594	1 012 401
Sum kortsiktig gjeld		9 854 949	8 715 925
Sum gjeld		218 648 741	107 251 125
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 699 097	153 512 139



Organisasjonsnr: 815 641 582
JM HANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
3.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2023

Jm Hansen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 815 641 582



RESULTATREGNSKAP

JM HANSEN EIENDOM AS

DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Husleieinntekter		22 937 359	16 434 545
Felleskostnader		3 828 534	2 620 777
Annen driftsinntekt		484 720	545 819
Sum driftsinntekter		27 250 613	19 601 141
Felleskostnader		3 827 509	2 555 889
Lønnskostnad	1	2 889 866	2 890 887
Avskrivning av driftsmidler	2	4 183 393	3 167 152
Annen driftskostnad	1	3 644 661	3 082 167
Sum driftskostnader		14 545 429	11 696 095
Driftsresultat		12 705 184	7 905 046
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		38 192	0
Annen renteinntekt		18 323	4 904
Annen finansinntekt		1 277 181	894 075
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		271 291	204 215
Sum finansinntekter		1 604 987	1 103 194
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		2 014	241 715
Annen rentekostnad		5 467 796	3 565 613
Annen finanskostnad		82 590	188 998
Sum finanskostnader		-5 552 400	-3 996 326
Resultat av finansposter		-3 947 413	-2 893 132
Resultat før skattekostnad	3	8 757 772	5 011 915
Skattekostnad på resultat	3	1 968 431	1 262 839
Årsresultat		6 789 341	3 749 076
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	4	5 000 000	2 000 000
Avsatt til annen egenkapital	4	1 789 341	1 749 076
Sum overføringer		6 789 341	3 749 076



BALANSE

JM HANSEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	3	1 157 136	1 252 980
Sum immaterielle eiendeler		1 157 136	1 252 980
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	126 568 827	118 101 059
Maskiner og anlegg	2	605 367	617 157
Sum varige driftsmidler		127 174 194	118 718 216
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	6	88 830 334	0
Investeringer i tilknyttet selskap	6	15 000	15 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	3 399 613	3 000 205
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	26 725 460	5 700 374
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	1 164 642	1 164 642
Sum finansielle anleggsmidler		120 135 049	9 880 220
Sum anleggsmidler		248 466 379	129 851 416
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 171 577	720 105
Andre kortsiktige fordringer		1 192 569	7 679 527
Konsernfordringer	8, 9	500 000	500 000
Sum fordringer		2 864 146	8 899 633
INVESTERINGER			
Rente - og obligasjonsfond	10	1 726 436	10 098 439
Aksje - og kombinasjonsfond	10	191 284	2 595 061
Sum investeringer		1 917 720	12 693 500
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	13 450 853	2 067 590
Sum omløpsmidler		18 232 718	23 660 723
Sum eiendeler		266 699 097	153 512 139



BALANSE

JM HANSEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	4, 12	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	28 718 442	26 929 101
Sum opptjent egenkapital		28 718 441	26 929 101
Sum egenkapital		48 050 355	46 261 015
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	204 793 792	93 535 200
Øvrig langsiktig gjeld	8	4 000 000	5 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		208 793 792	98 535 200
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 780 197	4 327 825
Betalbar skatt	3	1 872 587	1 216 405
Skyldig offentlige avgifter		210 572	159 294
Utbytte	4	4 999 999	1 999 999
Annen kortsiktig gjeld		991 594	1 012 401
Sum kortsiktig gjeld		9 854 949	8 715 925
Sum gjeld		218 648 741	107 251 125
Sum egenkapital og gjeld		266 699 097	153 512 139

Tromsø, 19 / 06 - 2024
Styret i Jm Hansen Eiendom AS

Inge Falck Olsen
styreleder

Nina Margareth Hansen
styremedlem

Odd Erik Hansen
styremedlem

Christin Hansen
styremedlem

Christian Hjort
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

LEIEINNTEKTER OG FELLESKOSTNADER

Inntekter fra utleie av fast eiendom inntektsføres med den del av leieinntektene som gjelder leie innenfor regnskapsåret. Felleskostnader behandles brutto over andre driftsinntekter og varekostnader med den andel som gjelder regnskapsåret.

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 ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler 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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

AKSJER I DATTERSELSKAP

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

VERDIPAPIRER

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Andre fordringer er gjenstand for samme vurdering.



Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til revisor

LØNNSKOSTNADER

	2023	2022
Lønninger	2 439 314	2 438 865
Arbeidsgiveravgift	228 309	208 416
Pensjonskostnader	191 750	182 458
Andre ytelser	30 493	61 148
Sum	2 889 866	2 890 887

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 79 520 ekskl. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 9 646 ekskl. mva.



Note 2 Anleggsmidler

	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inv., verktøy, kontorm.	Sum
Anskaffelseskost pr. 1/1	175.244.063	1.578.605	176.822.668
+ Ordinære tilganger	12.588.846	50.525	12.639.371
- Avganger	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31/12	187.832.909	1.629.130	189.462.039
Akk. av/nedskr. pr 1/1	59.869.194	961.449	60.830.643
- Endr grunnet avganger	0	0	0
Akk. reduksjon utsatt skatt	-2.726.191	0	-2.726.191
+ Ordinære avskrivninger	4.311.722	62.314	4.374.036
- Reduksjon utsatt skatt	-190.643	0	-190.643
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	64.180.916	1.023.763	65.204.679
Akk reduksjon utsatt skatt	-2.916.834	0	-2.916.834
Balanseført verdi pr 31/12	126.568.827	605.367	127.174.194
Prosentats 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 2023 og utgjør kr 12 949 449 ved utgangen av året. Denne reduksjonen er nettoført sammen med avskrivningene i regnskapet.



Note 3 Skatt

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:

Resultat før skattekostnader	8 757 772
Herav:	
Svalbardinntekt	1 189 860
Fastlandsinntekt	7 567 912
+/- Permanente og andre forskjeller	-352 413
+ Endring i midlertidige forskjeller	430 904
= Inntekt	8 836 263

Inntekt v. ligning fastland 7 646 403

Inntekt v. ligning Svalbard 1 189 860

Spesifikasjon av årets skattekostnad:

Betalbar skatt fastlandet 2023 (22 %)	1 682 209
+ Betalbar skatt Svalbard 2023 (16 %)	190 378
- Endring i utsatt skatt/skattefordel	95 844
= Sum skattekostnad	1 968 431

Skattesats i inntektsåret fastlandet 22

Skattesats i inntektsåret Svalbard 16

Skattesats utsatt skatt

Endring av utsatt skatt/skattefordel	2023	2022
+ Driftsmidler inkl. goodwill	50 582 489	50 258 662
+ Utestående fordringer	0	0
+ Gevinst- og tapskonto	3 018 931	3 773 664
- Skattem. fremf. underskudd som utlignes	0	0
= Grunnlag utsatt skatt	53 601 420	54 032 326

*) Av midlertidige forskjeller knyttet til driftsmidler relaterer kr 58 861 131 seg, ved utgangen av 2023, til Ærfuglveien 7. Dette gir en utsatt skatt knyttet til denne investeringen på kr 12 949 449. Denne utsatte skatten er nettoført sammen med Ærfuglveien 7 i regnskapet.

Grunnlag utsatt skatt Ærfuglveien 7 58 861 131 59 727 691

Utsatt skatt knyttet til Ærfuglveien 7 12 949 449 13 140 092

Grunnlag utsatt skatt/-skattefordel selskapet forøvrig - 5 259 711 - 5 695 365

Utsatt skatt/ - Utsatt skattefordel - 1 157 136 - 1 252 980

Skattesats utsatt skatt 22 22



Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	44 656	18 420 922	866 336	26 929 101	46 261 015
Årets resultat				6 789 341	6 789 341
Utbytte				-5 000 000	-5 000 000
Pr 31.12.2023	44 656	18 420 922	866 336	28 718 441	48 050 355

Note 5 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	204 793 792	93 535 200
Sum	204 793 792	93 535 200

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt utgjør kr 155 000 000.

Pantsatte eiendeler

Bygninger og annen fast eiendom	126 568 827	118 101 059
Sum annen langsiktig gjeld	126 568 827	118 101 059

Note 6 Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap

	Anskaffelses kost	Egenkapital pr 31.12.23
Huldervegen 8 AS (100 %)	88 830 334	22 755 175
Vestregata 20-22 AS (50 %)	15 000	18 333 880
Sum	88 845 334	41 089 055

Selskapets investeringer i datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes til laveste av virkelig verdi og kostpris. Nedskrivninger foretas ved verdifall som vurderes å være varige.

Note 7 Investeringer i aksjer og andeler

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi
Avju Solutions AS (10,9 %)	3 399 617	3 399 617
Sum		

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 8 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Langsiktige fordringer		
Lån til Huldervegen 8 AS	22 025 460	0
Lån til Vestregata 20-22 AS	1 164 642	1 164 642
Lån til OEH Invest AS	4 700 000	5 700 374
Sum	27 890 102	6 865 016
Kortsiktige fordringer		
Lån til OEH Invest AS	500 000	500 000
Sum	500 000	500 000
Langsiktig gjeld		
Lån fra JMH Holding AS	-4 000 000	-4 000 000
Sum	-4 000 000	-4 000 000

Note 9 Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer av styret, daglig leder, aksjeeiere mv.

	Styremedlemmer
Samlet lån *)	5 200 000
Samlet sikkerhetsstillelse	0
Rentesats	2,00 %
Årlig nedbetaling	500 000
Tilbakebetalt beløp	4 800 000
Avskrevne beløp	0
Frafalte beløp	0

(* Lånet er gitt til et styremedlems aksjeselskap i forbindelse med omorganisering av selskapsstrukturen.

Note 10 Markedsbaserte verdipapirer

	Markedsverdi
SEF KRAFT HØYRENTE B	1 726 436
DNB NORGE SELEKTIV (III) A	49 952
DNB TEKNOLOGI A NOK	49 218
NORDEA STABILE AKSJER GLOBAL ETISK	45 276
ODIN GLOBAL NOK	46 838
Sum	1 917 720



Note 11 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 199 164.

Note 12 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I JM HANSEN EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV FØLGENDE AKSJEKLASSER:

	Antall	Pålydende	Bokført
A-aksjer	2 328	2,0	4 656
B-aksjer	20 000	2,0	40 000
Sum	22 328		44 656

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	A-aksjer	B-aksjer	Sum	Eierandel	Stemmeandel
Cherpe Holding AS		10 000	10 000	44,8	44,8
Trones Holding AS		10 000	10 000	44,8	44,8
Odd Erik Hansen Invest AS	2 328		2 328	10,4	10,4
Totalt antall aksjer	2 328	20 000	22 328	100,0	100,0



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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, 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 2023, 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Tromsø, 21. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Ørjan Renø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Renø, Ørjan	BANKID	2024-06-21 15:21

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.