



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 200 764
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EINAR JOHNSENS EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Tollbodgaten 1
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Noraberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	11 260 601	11 005 079
Annen driftsinntekt	2	3 220 453	2 475 586
Sum inntekter		14 481 054	13 480 665
Kostnader			
Varekostnad		315 365	138 396
Lønnskostnad	3	7 265 019	6 865 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 638 874	1 686 015
Annen driftskostnad	3	4 596 218	4 068 528
Sum kostnader		13 815 476	12 758 281
Driftsresultat		665 578	722 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap	5	996 581	3 180 352
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 157 707	1 207 837
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	2 528 242	2 669 951
Annen renteinntekt		259 047	249 180
Annen finansinntekt		397 200	296 570
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		39 116	16 601
Sum finansinntekter		5 377 893	7 620 491
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	1 082 827	1 146 729
Annen rentekostnad		6 162 721	5 344 844
Annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		7 245 548	6 491 573
Netto finans		-1 867 655	1 128 918
Resultat før skattekostnad		-1 202 077	1 851 302
Skattekostnad	12	-729 272	-621 502
Årsresultat		-472 805	2 472 804



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		2 154 288	4 388 189
Ordinært utbytte		5 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 627 093	-1 915 385
Sum overføringer og disponeringer		-472 805	2 472 804



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	259 192	180 292
Sum immaterielle eiendeler		259 192	180 292
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	29 694 472	30 880 141
Maskiner og transportmidler	4	538 337	640 637
Sum varige driftsmidler		30 232 809	31 520 778
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	56 659 971	72 469 256
Lån til foretak i samme konsern	10	42 468 568	42 184 540
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 565 062	23 407 355
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	108 233	98 416
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 962 064	13 612 064
Andre fordringer	10	1 250 000	1 050 000
Sum finansielle anleggsmidler		139 013 898	152 821 631
Sum anleggsmidler		169 505 899	184 522 701
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		330 200	294 646
Andre fordringer	10	6 859 356	9 168 680
Sum fordringer		7 189 556	9 463 326
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	198 518	159 403
Sum investeringer		198 518	159 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 924 927	2 395 186



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 924 927	2 395 186
Sum omløpsmidler		9 313 001	12 017 915
SUM EIENDELER		178 818 900	196 540 616

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000

Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	13	18 368 554	16 214 266
Annen egenkapital	13	45 863 852	53 490 943
Sum opptjent egenkapital		64 232 406	69 705 209

Sum egenkapital

64 732 406 **70 205 209**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	654 782	817 417
Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		654 782	817 417

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	92 500 000	78 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 305 662	23 943 185
Sum annen langsiktig gjeld		96 805 662	102 143 185

Sum langsiktig gjeld

97 460 444 **102 960 602**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 353 871	18 966 317
Leverandørgjeld		4 783	358 289
Betalbar skatt	12	0	724 947
Skyldige offentlige avgifter		764 248	768 387



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	6 503 148	2 556 865
Sum kortsiktig gjeld		16 626 050	23 374 805
Sum gjeld		114 086 494	126 335 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 818 900	196 540 616



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	27 662 147	26 975 671
Annen driftsinntekt	2	2 136 243	2 475 586
Sum inntekter		29 798 390	29 451 257
Kostnader			
Varekostnad		315 365	138 396
Lønnskostnad	3	7 265 019	6 865 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 099 433	5 123 398
Annen driftskostnad	3	13 584 392	10 928 800
Sum kostnader		26 264 209	23 055 936
Driftsresultat		3 534 181	6 395 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 157 707	1 207 837
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	35 926	0
Annen renteinntekt		392 099	411 858
Annen finansinntekt		405 864	296 570
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		39 116	16 601
Sum finansinntekter		2 030 712	1 932 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	0	164 131
Annen rentekostnad		6 407 650	5 344 944
Sum finanskostnader		6 407 650	5 509 075
Netto finans		-4 376 938	-3 576 209
Resultat før skattekostnad		-842 757	2 819 112
Skattekostnad	12	-369 952	346 308
Årsresultat		-472 805	2 472 804



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	144 001 740	131 802 365
Maskiner og transportmidler	4	538 337	640 637
Sum varige driftsmidler		144 540 077	132 443 002
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	946 150	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 565 062	23 407 355
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	108 233	98 416
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 964 064	13 614 064
Andre fordringer	10	1 250 000	1 050 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 833 509	38 169 835
Sum anleggsmidler		185 373 586	170 612 837
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		874 719	986 555
Andre fordringer	10	4 351 781	2 265 777
Sum fordringer		5 226 500	3 252 332
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	198 518	159 403
Sum investeringer		198 518	159 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 452	4 191 326



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 452	4 191 326
Sum omløpsmidler		15 796 470	7 603 061
SUM EIENDELER		201 170 056	178 215 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fond i konsernet	13	63 902 291	69 375 095
Sum opptjent egenkapital		63 902 291	69 375 095
Sum egenkapital		64 402 291	69 875 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	654 782	817 417
Utsatt skatt	12	1 226 251	1 596 203
Sum avsetninger for forpliktelser		1 881 033	2 413 620
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	92 500 000	78 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	22 526 898	4 685 784
Sum annen langsiktig gjeld		115 026 898	82 885 784
Sum langsiktig gjeld		116 907 931	85 299 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 353 871	18 966 317
Leverandørgjeld		7 707 190	721 537
Betalbar skatt	12	0	724 947
Skyldige offentlige avgifter		1 013 412	1 103 932
Utbytte		5 000 000	0



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Annen kortsiktig gjeld	10	1 785 361	1 524 666
Sum kortsiktig gjeld		19 859 834	23 041 399
Sum gjeld		136 767 765	108 340 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 170 056	178 215 898



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 714215

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 200 764
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EINAR JOHNSENS EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse: Tollbodgaten 1
4836 ARENDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Noraberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 11.08.2025



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	11 260 601	11 005 079
Annen driftsinntekt	2	3 220 453	2 475 586
Sum inntekter		14 481 054	13 480 665
Kostnader			
Varekostnad		315 365	138 396
Lønnskostnad	3	7 265 019	6 865 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 638 874	1 686 015
Annen driftskostnad	3	4 596 218	4 068 528
Sum kostnader		13 815 476	12 758 281
Driftsresultat		665 578	722 384
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap	5	996 581	3 180 352
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 157 707	1 207 837
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	2 528 242	2 669 951
Annen renteinntekt		259 047	249 180
Annen finansinntekt		397 200	296 570
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		39 116	16 601
Sum finansinntekter		5 377 893	7 620 491
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	1 082 827	1 146 729
Annen rentekostnad		6 162 721	5 344 844
Annen finanskostnad		0	0
Sum finanskostnader		7 245 548	6 491 573
Netto finans		-1 867 655	1 128 918
Resultat før skattekostnad		-1 202 077	1 851 302
Skattekostnad	12	-729 272	-621 502
Årsresultat		-472 805	2 472 804
Overføringer og disponeringer			
Fond for vurderingsforskjeller		2 154 288	4 388 189



Ordinært utbytte	5 000 000	0
Overføringer til/fra annen egenkapital	-7 627 093	-1 915 385
Sum overføringer og disponeringer	-472 805	2 472 804



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	259 192	180 292
Sum immaterielle eiendeler		259 192	180 292
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	29 694 472	30 880 141
Maskiner og transportmidler	4	538 337	640 637
Sum varige driftsmidler		30 232 809	31 520 778
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	56 659 971	72 469 256
Lån til foretak i samme konsern	10	42 468 568	42 184 540
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 565 062	23 407 355
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	108 233	98 416
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 962 064	13 612 064
Andre fordringer	10	1 250 000	1 050 000
Sum finansielle anleggsmidler		139 013 898	152 821 631
Sum anleggsmidler		169 505 899	184 522 701
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		330 200	294 646
Andre fordringer	10	6 859 356	9 168 680
Sum fordringer		7 189 556	9 463 326
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6	198 518	159 403
Sum investeringer		198 518	159 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 924 927	2 395 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 924 927	2 395 186
Sum omløpsmidler		9 313 001	12 017 915



SUM EIENDELER		178 818 900	196 540 616
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fond for			
vurderingsforskjeller	13	18 368 554	16 214 266
Annen egenkapital	13	45 863 852	53 490 943
Sum opptjent egenkapital		64 232 406	69 705 209
Sum egenkapital		64 732 406	70 205 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	654 782	817 417
Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		654 782	817 417
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7/8	92 500 000	78 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 305 662	23 943 185
Sum annen langsiktig gjeld		96 805 662	102 143 185
Sum langsiktig gjeld		97 460 444	102 960 602
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	4 353 871	18 966 317
Leverandørgjeld		4 783	358 289
Betalbar skatt	12	0	724 947
Skyldige offentlige avgifter		764 248	768 387
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	6 503 148	2 556 865
Sum kortsiktig gjeld		16 626 050	23 374 805
Sum gjeld		114 086 494	126 335 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		178 818 900	196 540 616



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	27 662 147	26 975 671
Annen driftsinntekt	2	2 136 243	2 475 586
Sum inntekter		29 798 390	29 451 257
Kostnader			
Varekostnad		315 365	138 396
Lønnskostnad	3	7 265 019	6 865 342
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 099 433	5 123 398
Annen driftskostnad	3	13 584 392	10 928 800
Sum kostnader		26 264 209	23 055 936
Driftsresultat		3 534 181	6 395 321
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 157 707	1 207 837
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	35 926	0
Annen renteinntekt		392 099	411 858
Annen finansinntekt		405 864	296 570
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		39 116	16 601
Sum finansinntekter		2 030 712	1 932 866
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	0	164 131
Annen rentekostnad		6 407 650	5 344 944
Sum finanskostnader		6 407 650	5 509 075
Netto finans		-4 376 938	-3 576 209
Resultat før skattekostnad		-842 757	2 819 112
Skattekostnad	12	-369 952	346 308
Årsresultat		-472 805	2 472 804



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSKAP AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	0	0
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	144 001 740	131 802 365
Maskiner og transportmidler	4	538 337	640 637
Sum varige driftsmidler		144 540 077	132 443 002
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	946 150	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 565 062	23 407 355
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	108 233	98 416
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 964 064	13 614 064
Andre fordringer	10	1 250 000	1 050 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 833 509	38 169 835
Sum anleggsmidler		185 373 586	170 612 837
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
		874 719	986 555
Andre fordringer	10	4 351 781	2 265 777
Sum fordringer		5 226 500	3 252 332
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer			
	6	198 518	159 403
Sum investeringer		198 518	159 403
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		10 371 452	4 191 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 371 452	4 191 326
Sum omløpsmidler		15 796 470	7 603 061



SUM EIENDELER		201 170 056	178 215 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital			
Fond i konsernet	13	63 902 291	69 375 095
Sum opptjent egenkapital		63 902 291	69 375 095
Sum egenkapital		64 402 291	69 875 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	654 782	817 417
Utsatt skatt	12	1 226 251	1 596 203
Sum avsetninger for forpliktelser		1 881 033	2 413 620
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	92 500 000	78 200 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	22 526 898	4 685 784
Sum annen langsiktig gjeld		115 026 898	82 885 784
Sum langsiktig gjeld		116 907 931	85 299 404
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 353 871	18 966 317
Leverandørgjeld		7 707 190	721 537
Betalbar skatt	12	0	724 947
Skyldige offentlige avgifter		1 013 412	1 103 932
Utbytte		5 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	1 785 361	1 524 666
Sum kortsiktig gjeld		19 859 834	23 041 399
Sum gjeld		136 767 765	108 340 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		201 170 056	178 215 898



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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.



Organisasjonsnr: 913 200 764
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
4.00

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



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

Årsberetning 2024

Virksomhet og forretningskontor

Selskapet driver sin virksomhet innen utleie av og investering i fast eiendom. Selskapet er morselskap i et konsern med datterselskapene Ferm AS, Tripp AS, AS Rapp, Hammer Arendal AS, Friholmen AS og Grandgården Arendal AS. Datterselskapenes virksomhet er drift og utvikling av fast eiendom. Forretningskontoret er i Arendal.

Resultatet av årets virksomhet og grunnlaget for fortsatt drift.

Konsernet.

Konsernets omsetning i 2024 var på kr 29,8 mill mot kr 29,5 mill i 2023. Konsernet har oppnådd et resultat før skatt på kr -0,8 mill. i 2024, mens resultatet for 2023 var kr 2,8 mill.

Likviditetsbeholdningen for konsernet var ved utgangen av regnskapsåret på kr 10,4 mill. (2023: kr 4,2 mill.).

Konsernets bokførte egenkapital er per. 31.12.24 kr 64,4 mill. sammenlignet med kr 69,9 mill. året før.

Morselskapet

Selskapet oppnådde et resultat før skatt på kr -1,2 mill. sammenlignet med kr 1,9 mill. året før.

Morselskapets bokførte egenkapital er pr. 31.12.24 kr 64,7 mill. sammenlignet med kr 70,2 mill. året før. Selskapets bokførte egenkapital utgjør 36,2 % av totalkapitalen (2023: 35,7 %).

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn, i det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styret foreslår følgende anvendelse av morselskapets resultat på kr -472 805.-

Fond for vurderingsforskjeller	kr	2 154 288.-
Utbytte	kr	5 000 000.-
Fra annen egenkapital	kr	-7 627 093.-
Sum	kr	<u>-472 805.-</u>

Ansatte, arbeidsmiljø og ytre miljø

Morselskapet har ved utgangen av regnskapsåret fem fast ansatte, inklusiv to vaktmestere og en daglig leder. Det er ingen ansatte i datterselskapene, da disse administreres og forvaltes av morselskapets ansatte. Det har vært registrert lite sykefravær i selskapet i 2024.

Morselskapets styre består av 4 personer, 3 menn og 1 kvinne. Styret er imidlertid bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten.



Morselskapet hadde i 2024 ingen større skader på selskapets materiell eller eiendeler. Det har heller ikke vært større skader på materiell eller eiendeler i de andre selskapene i konsernet. Selskapene i konsernet påvirker i liten grad det ytre miljø. Det er innført kildesortering av avfall i selskapets eiendommer, og det foreligger ikke utslipp av farlig avfall.

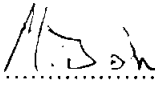
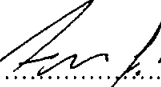


Framtidig utvikling og finansiell risiko

Konsernets eiendommer er i stor grad leid ut. Leiermarkedet i Arendal er krevende med mange tilbydere. Konsernets leietakere består i stor grad av solide leietakere som har vært der i en årrekke, så styret ser positivt på framtiden.

Selskapet og konsernet er utsatt for kreditt risiko og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Konsernet har i all hovedsak rentebærende gjeld med flytende rentesats og er derfor eksponert for endringer i kortsiktige renter. Styret mener konsernet er rustet for å møte eventuelle endringer i rammebetingelsene.

Styret mener års- og konsernregnskapet og årsberetningen gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets finansielle stilling pr 31.12 og resultat for 2024. Styret kjenner ikke forhold av betydning for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som etter styrets oppfatning har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Arendal, 05. juni 2025

			
Mauritz Johnsen Styremedlem	Arne Baardsen Styremedlem	Einar Johnsen Styreleder/ Daglig leder	Eva Johnsen Styremedlem



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

Generalforsamlingsprotokoll

Den 05.06.2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling på selskapets kontor i Arendal.

Samtlige aksjer og aksjonærer var til stede. Dermed var 100 % av stemmene representert.

Til behandling forelå:

- Valg av møteleder**
Eva Elisabeth Johnsen Holm valgt til å lede møtet.
- Godkjenning av innkallingen**
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent.
- Valg av representant til å undertegne protokollen**
Arne Jacob Baardsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Valg av styre**
Generalforsamlingen valgte i samsvar med styrets forslag følgende nytt styre:
 - Einar Johnsen -Styreleder
 - Mauritz Brøndal Johnsen -Styremedlem
 - Eva Elisabeth Johnsen Holm - Styremedlem
 - Arne Jacob Baardsen -Styremedlem
- Godkjenning av årsregnskapet for 2024**
Årsregnskap og revisors beretning forelå. Revisors beretning ble referert. Generalforsamlingen hadde ingen kommentarer til revisors beretning.

Styrets forslag til behandling av årets resultat på kr – 472 805 ble vedtatt slik:

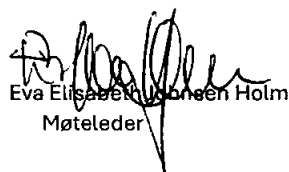
Fond for vurderingsforskjeller	2 154 288
Utbytte	5 000 000
Frå annen egenkapital	-7 627 093
Sum behandlet	-472 805


Regnskapet ble fastsatt som selskapets årsregnskap for 2024 overensstemmende med styrets forslag.

Det ble vedtatt ikke å utbetale spesielt honorar til styret.

Revisors godtgjørelse ble besluttet dekket etter regning.

Arendal, den 05.06.2025


Eva Elisabeth Johnsen Holm
Møteleder


Arne Jacob Baardsen
Repr. til å signere protokoll



Einar Johnsen Eiendomsselskap AS

Års- og konsernregnskap for 2024



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

Års- og konsernregnskap for 2024

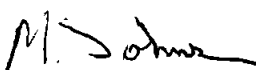
Resultatregnskap

Mørselskap			Konsern	
01.01 - 31.12		Note	01.01 - 31.12	
2024	2023		2024	2023
11 260 601	11 005 079	Leieinntekter	27 662 147	26 975 671
3 220 453	2 475 586	Annen driftsinntekt	2 136 243	2 475 586
14 481 054	13 480 665	Sum inntekter	29 798 390	29 451 257
315 365	138 396	Varekostnad	315 365	138 396
7 265 019	6 865 342	Lønnskostnad	7 265 019	6 865 342
1 638 874	1 686 015	Avskr. på maskiner og varige driftsmidler	5 099 433	5 123 398
4 596 218	4 068 528	Annen driftskostnad	13 584 392	10 928 800
665 578	722 384	Driftsresultat	3 534 181	6 395 321
996 581	3 180 352	Resultat fra investering i datterselskap	0	0
1 157 707	1 207 837	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	1 157 707	1 207 837
2 528 242	2 669 951	Renteinntekt fra konsernselskap	35 926	0
259 047	249 180	Renteinntekt	392 099	411 858
397 200	296 570	Annen finansinntekt	405 864	296 570
39 116	16 601	Verdiendr. av markedsbaserte finansielle omløpsm.	39 116	16 601
-1 082 827	-1 146 729	Rentekostnad til foretak i samme konsern	0	-164 131
-6 162 721	-5 344 844	Annen rentekostnad	-6 407 650	-5 344 944
		Annen finanskostnad		
-1 202 077	1 851 302	Ordinært resultat før skattekostnad	-842 757	2 819 112
729 272	621 502	Skattekostnad på ordinært resultat	369 952	-346 308
-472 805	2 472 804	Årsresultat	-472 805	2 472 804
Anvendelse av årsresultatet				
2 154 288	4 388 189	Fond for vurderingsforskjeller		
5 000 000	0	Foreslått utbytte		
-7 627 093	-1 915 385	Annen egenkapital		
0	0	Avsatt konsernbidrag		
-472 805	2 472 804	Sum anvendelse		

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**
Års- og konsernregnskap for 2024**Balanse**

Morselskap		Note	Konsern		
31.12 2024	31.12 2023		31.12 2024	31.12 2023	
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
500 000	500 000	Aksjekapital	9, 13	500 000	500 000
500 000	500 000	Sum innskutt egenkapital		500 000	500 000
Opptjent egenkapital					
18 368 554	16 214 266	Fond for vurderingsforskjeller	13	0	0
45 863 852	53 490 943	Annen egenkapital	13	0	0
0	0	Fond i konsernet	13	63 902 291	69 375 095
64 232 406	69 705 209	Sum opptjent egenkapital		63 902 291	69 375 095
64 732 406	70 205 209	Sum egenkapital		64 402 291	69 875 095
Gjeld					
Avsetning for forpliktelseser					
654 782	817 417	Pensjonsforpliktelseser	3	654 782	817 417
		Utsatt skatt	12	1 226 251	1 596 203
654 782	817 417	Sum avsetning for forpliktelseser		1 881 033	2 413 620
Annen langsiktig gjeld					
92 500 000	78 200 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	92 500 000	78 200 000
4 305 662	23 943 185	Øvrig langsiktig gjeld	10	22 526 898	4 685 784
96 805 662	102 143 185	Sum annen langsiktig gjeld		115 026 898	82 885 784
Kortsiktig gjeld					
4 353 871	18 966 317	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	4 353 871	18 966 317
4 783	358 289	Leverandørgjeld		7 707 190	721 537
0	724 947	Betalbar skatt	12	0	724 947
764 248	768 387	Skyldige offentlige avgifter		1 013 412	1 103 932
5 000 000	0	Utbytte		5 000 000	0
6 503 149	2 556 865	Annen kortsiktig gjeld	10	1 785 363	1 524 666
16 626 050	23 374 805	Sum kortsiktig gjeld		19 859 836	23 041 399
114 086 494	126 335 407	Sum gjeld		136 767 766	108 340 803
178 818 900	196 540 616	Sum egenkapital og gjeld		201 170 056	178 215 898

Arendal, 5. juni 2025


Mauritz Johnsen
Styremedlem
Einar Johnsen
Styreleder/ daglig leder
Arne Jacob Baardsen
Styremedlem
Eva Johnsen Tolm
Styremedlem



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap, og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk gjeldende pr. 31. desember 2024. Notene er en integrert del av årsregnskapet.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives.

Det er i henhold til god regnskapsskikk noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet.

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi.

Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger.

Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

Finansielle eiendeler

Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap innarbeides i morselskapets regnskap etter egenkapitalmetoden.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

--

Selskapets andel av resultatet i et datterselskap er basert på resultat etter skatt i datterselskapet. I resultatregnskapet er andel av resultatet i datterselskapet vist på linjen Resultat av investering i datter. I balansen vises eierandeler i datterselskapet som Finansielt anleggsmiddel. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for tilknyttede selskap.

Investeringer

Investeringer i aksjer og andeler, klassifisert som anleggsmidler, vurderes samlet til det laveste av anskaffelseskost og markedsværdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad

Selskapet har pensjonsforpliktelser overfor 4 personer som gir disse rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser. Pensjonsforpliktelsen beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet osv.

Pensjonskostnadene klassifiseres som ordinær driftskostnad, og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Skattesatsen for utsatt skatt/utsatt skattefordel er 22 %. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. *Kontanter og kontantekvivalenter* omfatter bankinnskudd.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Note 2 Segmentinformasjon (konsern)

Virksomhetsområder	Salgs- inntekter	Leie- inntekter	Andre inntekter	Totalt
Driftsinntekter 2024	0	27 662 147	2 136 243	29 798 390
Driftsinntekter 2023	0	26 975 671	2 475 586	29 451 257

Note 3 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser/ Pensjoner mm

Lønnskostnader mm.

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lønninger	5 374 463	5 629 433	5 374 463	5 629 433
Pensjonskostnader	243 975	197 696	243 975	197 696
Arbeidsgiveravgift	1 586 304	947 936	1 586 304	947 936
Andre ytelser	60 277	90 277	60 277	90 277
Lønnskostnader	7 265 019	6 865 342	7 265 019	6 865 342

Antall årsverk	4	4	4	4
----------------	---	---	---	---

Godtgjørelser (i kroner)

	Daglig leder	Styret
Lønn og annen godtgjørelse	2 480 356	0
Andre ytelser	193 375	

Revisor

Revisjonshonorar for 2024 utgjør kr. 60 700. I tillegg kommer annen bistand med kr. 68 850.

For konsernet er kostnadsført revisjonshonorar kr. 73 340. I tillegg kommer annen bistand med kr. 84 400.

Beløpene er uten merverdiavgift. Det er i regnskapene gjort forholdsvis fradrag for merverdiavgift.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

Pensjonsordningene behandles regnskapsmessig i henhold til NRS nr. 6. Selskapets og konsernets pensjonsordninger behandles som en kombinasjon av tilskudds og ytelsesplan. Selskapet og konsernet har opprettet pensjonsordninger som omfatter 4 personer. Ordningene tilfredsstiller kravene i h.h.t. lov om O.T.P. og gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

Pensjonskostnad

	Mor		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ytelsesplan	44 913	41 695	44 913	41 695
Årets pensjonskostnad for O.T.P. ordningen	199 062	156 001	199 062	156 001
Netto pensjonskostnad	243 975	197 696	243 975	197 696

Avstemming av pensjonsordningenes finansierte status mot beløp i balansen:

	Mor		Konsern	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Beregnete pensjonsforpliktelser	654 782	817 417	654 782	817 417
Netto pensjonsforpliktelser	654 782	817 417	654 782	817 417

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2 %	2 %	2 %	2 %
Forventet pensjonsøkning	2 %	2 %	2 %	2 %

Som aktuarmessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Note 4 Varige driftsmidler

Mor

	Tomt/bolig	Bygninger	P-plasser	Maskiner, tr.sportmidl.	31.12.2024 Sum
Anskaffelseskost 01.01	2 502 916	54 158 280	2 967 000	1 775 832	61 404 028
Tilgang kjøpte driftsmidler		356 285	0		356 285
Avgang	0	-5 380			-5 380
Anskaffelseskost 31.12	2 502 916	54 509 185	2 967 000	1 775 832	61 754 933
Akkumulerte avskrivninger 31.12		30 284 629		1 237 495	31 522 124
Balansført verdi pr. 31.12	2 502 916	24 224 556	2 967 000	538 337	30 232 809

Årets avskrivninger

0 1 536 574 0 102 300 1 638 874

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Inntil 100 år
Lineær

Inntil 7 år
Lineær

Konsern:

	Tomt	Bygninger	Gågate/P-Pl.	Driftsløsøre/ Tr.sportmidl.	Sum
Anskaffelseskost 01.01	21 849 576	172 506 619	3 307 150	1 775 832	199 439 177
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	17 201 889	0	0	17 201 889
Avgang driftsmidler	0	-5 380		0	-5 380
Anskaffelseskost 31.12	21 849 576	189 703 128	3 307 150	1 775 832	216 635 686
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	70 517 964	340 150	1 237 495	72 095 609
Balansført verdi pr. 31.12	21 849 576	119 185 164	2 967 000	538 337	144 540 077

Årets av- og nedskrivninger

0 4 997 133 0 102 300 5 099 433

Økonomisk levetid
Avskrivningsplan

Inntil 100 år
Lineær

Inntil 20 år
Lineær

Nybygg og påkostning er dekomponert i tekniske installasjoner og bygninger, med kortere avskrivningstid for tekniske installasjoner.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS
Års- og konsernregnskap for 2024

Note 5 Investering i datterselskaper og tilknyttet virksomhet

Investering	Eierandel	Ansk.kost	Balansef.		Resultat	Andre	UB 31.12.24
			e.k. på	ansk.tidsp. IB 01.01.24			
Datterselskaper:							
Rapp AS	100 %	950 000	950 000	5 474 996	2 223 684	-2 436 212	5 262 468
Tripp AS	100 %	100 000	100 000	3 334 299	508 486	-476 688	3 366 097
Ferm AS	100 %	8 158 160	6 187 948	12 211 257	-3 702 156	3 702 741	12 211 842
Hammer Arendal AS	100 %	11 444 558	804 111	11 903 414	789 432	-1 125 574	11 567 272
Friholmen AS	100 %	6 014 863	-149 815	4 205 229	216 978	-342 432	4 079 775
Grandgården Arendal AS	100 %	18 500 000	2 781 428	35 340 061	1 211 127	-16 378 671	20 172 517
		45 167 581	7 892 244	72 469 256	1 247 551	-17 056 836	56 659 971
Tilknyttet virksomhet:							
Tollbodgaten 2 AS	50 %	1	-606 153	4 058 416	111 267	0	4 169 684
Stoa Invest AS	50 %	1 782 320	1 845 500	15 838 250	1 178 380		17 016 629
Arendal Byutvikling AS	33 %			3 510 690	-131 939		3 378 750
		1 782 320	1 845 500	23 407 356	1 157 708	0	24 565 063



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Note 6 Aksjer og andeler i andre selskap med mer.

	Ansk.kost	Balansef. verdi	Markeds- verdi
Anleggsmidler:			
Arendal By AS	12 000	12 000	12 000
Sentrum Parkering Arendal AS	2 900 000	2 900 000	2 900 000
P-hus Vest A/S	200 000	200 000	200 000
Pollen P-Hus AS	7 803 000	7 803 000	7 803 000
Tyholmen P-Hus AS	3 047 064	3 047 064	3 047 064
Sum morselskapet	13 962 064	13 962 064	13 962 064
Omløpsmidler:			
Magnora ASA	59 900	1 468	1 468
Orkla ASA	102 108	197 050	197 050
Sum morselskapet-konsernet	162 008	198 518	198 518
		159 403	

Note 7 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

	Mor		Konsern	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

Balansført gjeld som er sikret ved pant o.l.

	Mor		Konsern	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	92 500 000	78 200 000	92 500 000	78 200 000
Sum	92 500 000	78 200 000	92 500 000	78 200 000
Bevilget kreditt på kassekreditt	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000
Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:				
Tomter, bygninger ol.	29 694 472	30 880 141	100 746 803	79 242 112
Sum	29 694 472	30 880 141	100 746 803	79 242 112

Einar Johnsens Eiendomsselskap AS, samt datterselskapene Ferm AS, Hammer Arendal AS, AS Rapp og Tripp AS har stillet sikkerhet med pant i fast eiendom for inntil kr 149.000.000 for langsiktig gjeld i morselskapet.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2024

Note 9 Egenkapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2024 består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	1 000	500	500 000
Sum	1 000		500 000

Eierstruktur:

Aksjonærene i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2024

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aima Holding AS	1 000	100,0 %	100 %
Totalt antall aksjer	1 000	100,0 %	100 %

Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. og nærstående selskap

Morselskap:

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Morselskap	946 150	0	0	3 113 624
Datterselskap	41 522 418	42 184 540	2 024 552	19 257 401
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	108 233	98 416	0	0
Nærstående selskap/personer	1 250 000	1 050 000	689 945	1 572 160
	Andre kortsikt. fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Morselskap	0	0	4 797 622	1 214 622
Datterselskap	5 345 307	7 097 274	0	0
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	1 096 773	963 171	0	0
Nærstående selskap/personer	0	0	0	0

Note 11 Sammenslåtte poster

Sammenslåtte poster i kontantstrømoppstillingen:

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Endring i kundefordringer	-35 554	907 221	111 836	2 593 807
Endring i leverandørgjeld	-353 506	-49 269	6 985 653	-110 118
Endring i prosjekter i arbeid	0	0	0	0
Sum	-389 060	857 952	7 097 489	2 483 689

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**
Års- og konsernregnskap for 2024

Note 12 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2024	2023	2024	2023
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostnad	-1 202 077	1 851 302	-842 757	2 819 112
Resultat fra DS, TS og FKV	-2 154 288	-4 388 189	-1 157 707	-1 207 837
Permanente forskjeller	-327 720	-288 126	-589 005	-549 411
Endring i midlertidige forskjeller	358 636	237 562	1 681 594	2 233 356
Grunnlag betalbar skatt	-3 325 449	-2 587 451	-907 875	3 295 220
Skatt 22%/22%	-731 599	-569 239	0	724 947
Betalbar skatt på årets resultat	-731 599	-569 239	0	724 947
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	-731 599	-569 239	0	724 947
Korreksjon skatt konsernbidrag	81 227	0	0	0
Brutto endring utsatt skatt	-78 900	-52 264	369 952	-378 639
Årets totale skattekostnad	-729 272	-621 502	369 952	346 308
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	-731 599	-569 239	0	724 947
Betalbar skatt på netto mottatt konsernbidrag	731 598	1 294 183	0	0
Sum betalbar skatt	0	724 947	0	724 947
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	-907 928	-482 799	2 227 762	3 046 052
Omløpsmidler	0	0	0	0
Gevinst og tapskonto	384 568	480 710	4 000 894	5 026 833
Omløpsmidler	0	0	0	0
Forpliktelse	-654 782	-817 417	-654 782	-817 417
Sum	-1 178 142	-819 506	5 573 874	7 255 468
Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel (22%/22%)	-259 191	-180 292	1 226 252	1 596 203

Utsatt skattefordel er balanseført.



Einar Johnsens Eiendomsselskap AS
Års- og konsernregnskap for 2024

Note 13 Egenkapitalbevegelse 2024

Morselskapet

	Aksjekapital	Fond for vurd- forskjeller	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	500 000	16 214 266	53 490 943	70 205 209
Egenkapitalposterings				
Årsresultat			-472 805	-472 805
Overføringer fond for vurderingsforskjeller		2 154 288	-2 154 288	0
Mottatt utbytte/konsembidrag fra døtre/TS		0		0
Avsatt utbytte morselskap			-5 000 000	-5 000 000
Sum egenkapital 31.12.2024	500 000	18 368 554	45 863 852	64 732 406

Konsern

	Aksjekapital	Konsern-fonds	Sum
Egenkapital 31.12.2023	500 000	69 375 095	69 875 095
Egenkapitalposterings			
Årsresultat		-472 805	-472 805
Avsatt utbytte morselskap		-5 000 000	-5 000 000
Sum egenkapital 31.12.2024	500 000	63 902 291	64 402 291



RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00
F +47 23 11 42 01

www.rsmnorge.no

Til generalforsamlingen i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Einar Johnsens Eiendomsselskap AS som viser et underskudd i selskapsregnskapet på NOK 472 805 og et underskudd i konsernregnskapet på NOK 472 805. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573), RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492). RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.





den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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>

Arendal, 18. juli 2025
RSM Norge AS

Nils Eivind Holst
Statsautorisert revisor

