



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 31.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 02.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	0	0
Leieinntekter	2	11 104 872	10 843 604
Annen driftsinntekt	2	3 078 207	2 752 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 183 079</b>	<b>13 596 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		40 665	39 653
Lønnskostnad	3	6 002 515	6 056 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 724 974	1 886 774
Annen driftskostnad	3	3 548 611	3 722 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 316 765</b>	<b>11 705 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 866 314</b>	<b>1 890 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	530 721	-766 256
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 420 474	-3 636 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	1 065 667	794 054
Annen renteinntekt		389 597	582 104
Annen finansinntekt		225 500	270 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		845	-56 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 632 804</b>	<b>-2 813 237</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	734 281	712 571
Annen rentekostnad		1 510 996	2 194 316
Annen finanskostnad		20 968	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 266 245</b>	<b>2 906 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 366 559</b>	<b>-5 720 124</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 232 873</b>	<b>-3 829 534</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	459 989	99 389
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 923</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		3 772 884	-3 928 923
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		1 951 195	-4 403 186
Ordinært utbytte		10 000 000	0
Konsernbidrag		0	5 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 178 311	-5 025 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 923</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	56 030	91 481
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>56 030</b>	<b>91 481</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	31 655 932	35 065 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	952 461	1 122 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 608 393</b>	<b>36 187 691</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	67 626 398	69 031 181
Lån til foretak i samme konsern	10	48 988 050	30 497 354
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 857 949	23 437 475
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	1 492 047	336 939
Investeringer i aksjer og andeler	6	10 140 980	10 271 759
Andre fordringer		6 084 030	17 780 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>159 189 454</b>	<b>151 355 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>191 853 877</b>	<b>187 634 191</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		437 164	1 113 049
Andre fordringer	10	5 375 623	8 337 653
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 812 787</b>	<b>9 450 702</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	176 215	175 370
<b>Sum investeringer</b>		<b>176 215</b>	<b>175 370</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 810	2 503 182



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 810	2 503 182
Sum omløpsmidler		10 274 812	12 129 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 128 689</b>	<b>199 763 445</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	13	16 291 693	16 276 002
Fond i konsernet	13	0	0
Annen egenkapital	13	53 150 006	59 392 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 441 699</b>	<b>75 668 815</b>

#### Sum egenkapital

**69 941 699**      **76 168 815**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	1 150 560	1 337 867
Utsatt skatt	12	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 150 560</b>	<b>1 337 867</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	77 350 000	82 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	30 576 947	30 393 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 926 947</b>	<b>112 493 777</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**109 077 507**      **113 831 644**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 835 993	0
Leverandørgjeld		808 835	320 321
Betalbar skatt	12	970 448	1 733 754



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		657 755	427 942
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	2 836 452	7 280 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 109 483</b>	<b>9 762 986</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 186 990</b>	<b>123 594 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 128 689</b>	<b>199 763 445</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	0	0
Leieinntekter	2	25 906 018	24 093 381
Annen driftsinntekt	2	1 198 207	1 602 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 104 225</b>	<b>25 696 037</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		697 065	39 653
Lønnskostnad	3	6 002 515	6 056 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 250 240	4 238 940
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	5 500 000
Annen driftskostnad	3	12 112 352	8 874 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 062 172</b>	<b>24 709 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 042 053</b>	<b>986 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 420 474	-3 636 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0
Annen renteinntekt		380 943	628 607
Annen finansinntekt		236 259	280 978
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		845	-56 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 038 521</b>	<b>-2 783 554</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		106 375	0
Annen rentekostnad		1 510 996	2 188 642
Annen finanskostnad		20 968	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 638 339</b>	<b>2 188 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>400 182</b>	<b>-4 972 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 442 235</b>	<b>-3 985 987</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	669 351	-57 063



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 772 884	-3 928 924
Årsresultat		3 772 884	-3 928 924



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	119 446 736	117 540 135
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	952 461	1 122 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>120 399 197</b>	<b>118 662 496</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	7 039 995	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 857 949	23 437 475
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	1 492 047	336 939
Investeringer i aksjer og andeler	6	10 140 980	10 271 759
Andre fordringer	10	6 084 030	17 780 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>49 615 001</b>	<b>51 826 484</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 014 198</b>	<b>170 488 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 201 031	1 371 068
Andre fordringer	10	1 159 603	1 161 297
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 360 634</b>	<b>2 532 365</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	176 215	175 370
<b>Sum investeringer</b>		<b>176 215</b>	<b>175 370</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 733 218	7 943 900



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 733 218	7 943 900
Sum omløpsmidler		14 270 067	10 651 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 284 265</b>	<b>181 140 615</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	13	0	0
Fond i konsernet	13	69 111 588	75 338 704
Annen egenkapital	13	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 111 588</b>	<b>75 338 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 611 588</b>	<b>75 838 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 150 560	1 337 867
Utsatt skatt	12	2 440 356	2 741 454
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 590 916</b>	<b>4 079 321</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	77 350 000	82 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 690 464	6 697 798
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 040 464</b>	<b>88 797 798</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 631 380</b>	<b>92 877 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 835 993	0
Leverandørgjeld		1 909 221	2 053 556
Betalbar skatt	12	970 448	1 733 754



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Skyldige offentlige avgifter		903 244	445 809
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	1 422 391	8 191 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 041 297</b>	<b>12 424 792</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 672 677</b>	<b>105 301 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 284 265</b>	<b>181 140 615</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 852162

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: 31.05.2022

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.08.2022



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	0	0
Leieinntekter	2	11 104 872	10 843 604
Annen driftsinntekt	2	3 078 207	2 752 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>14 183 079</b>	<b>13 596 260</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		40 665	39 653
Lønnskostnad	3	6 002 515	6 056 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 724 974	1 886 774
Annen driftskostnad	3	3 548 611	3 722 472
<b>Sum kostnader</b>		<b>11 316 765</b>	<b>11 705 670</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 866 314</b>	<b>1 890 590</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	530 721	-766 256
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 420 474	-3 636 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	1 065 667	794 054
Annen renteinntekt		389 597	582 104
Annen finansinntekt		225 500	270 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		845	-56 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 632 804</b>	<b>-2 813 237</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	734 281	712 571
Annen rentekostnad		1 510 996	2 194 316
Annen finanskostnad		20 968	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 266 245</b>	<b>2 906 887</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 366 559</b>	<b>-5 720 124</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	459 989	99 389
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 923</b>



<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Overføring til/fra fond	1 951 195	-4 403 186
Ordinært utbytte	10 000 000	0
Konsernbidrag	0	5 500 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	-8 178 311	-5 025 737
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 923</b>



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	56 030	91 481
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>56 030</b>	<b>91 481</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	31 655 932	35 065 330
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	952 461	1 122 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>32 608 393</b>	<b>36 187 691</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	67 626 398	69 031 181
Lån til foretak i samme konsern	10	48 988 050	30 497 354
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 857 949	23 437 475
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	1 492 047	336 939
Investeringer i aksjer og andeler	6	10 140 980	10 271 759
Andre fordringer		6 084 030	17 780 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>159 189 454</b>	<b>151 355 019</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>191 853 877</b>	<b>187 634 191</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		437 164	1 113 049
Andre fordringer	10	5 375 623	8 337 653
<b>Sum fordringer</b>		<b>5 812 787</b>	<b>9 450 702</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	176 215	175 370
<b>Sum investeringer</b>		<b>176 215</b>	<b>175 370</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 285 810	2 503 182
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 285 810</b>	<b>2 503 182</b>



Sum omløpsmidler		10 274 812	12 129 254
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>202 128 689</b>	<b>199 763 445</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	13	16 291 693	16 276 002
Fond i konsernet	13	0	0
Annen egenkapital	13	53 150 006	59 392 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 441 699</b>	<b>75 668 815</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 941 699</b>	<b>76 168 815</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 150 560	1 337 867
Utsatt skatt	12	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 150 560</b>	<b>1 337 867</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	77 350 000	82 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	30 576 947	30 393 777
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>107 926 947</b>	<b>112 493 777</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>109 077 507</b>	<b>113 831 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 835 993	0
Leverandørgjeld		808 835	320 321
Betalbar skatt	12	970 448	1 733 754
Skyldige offentlige avgifter		657 755	427 942
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	2 836 452	7 280 969
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 109 483</b>	<b>9 762 986</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 186 990</b>	<b>123 594 630</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>202 128 689</b>	<b>199 763 445</b>



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekter	2	0	0
Leieinntekter	2	25 906 018	24 093 381
Annen driftsinntekt	2	1 198 207	1 602 656
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 104 225</b>	<b>25 696 037</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		697 065	39 653
Lønnskostnad	3	6 002 515	6 056 771
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	4 250 240	4 238 940
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	5 500 000
Annen driftskostnad	3	12 112 352	8 874 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 062 172</b>	<b>24 709 828</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 042 053</b>	<b>986 209</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 420 474	-3 636 930
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0
Annen renteinntekt		380 943	628 607
Annen finansinntekt		236 259	280 978
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		845	-56 209
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 038 521</b>	<b>-2 783 554</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		106 375	0
Annen rentekostnad		1 510 996	2 188 642
Annen finanskostnad		20 968	0
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 638 339</b>	<b>2 188 642</b>
<b>Netto finans</b>		<b>400 182</b>	<b>-4 972 196</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	669 351	-57 063
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 772 884</b>	<b>-3 928 924</b>



Årsresultat

3 772 884

-3 928 924



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSKAP AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	119 446 736	117 540 135
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	952 461	1 122 361
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>120 399 197</b>	<b>118 662 496</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	7 039 995	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	24 857 949	23 437 475
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	1 492 047	336 939
Investeringer i aksjer og andeler	6	10 140 980	10 271 759
Andre fordringer	10	6 084 030	17 780 311
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>49 615 001</b>	<b>51 826 484</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 014 198</b>	<b>170 488 980</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 201 031	1 371 068
Andre fordringer	10	1 159 603	1 161 297
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 360 634</b>	<b>2 532 365</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	176 215	175 370
<b>Sum investeringer</b>		<b>176 215</b>	<b>175 370</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		11 733 218	7 943 900
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>11 733 218</b>	<b>7 943 900</b>



Sum omløpsmidler		14 270 067	10 651 635
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>184 284 265</b>	<b>181 140 615</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for vurderingsforskjeller	13	0	0
Fond i konsernet	13	69 111 588	75 338 704
Annen egenkapital	13	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 111 588</b>	<b>75 338 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 611 588</b>	<b>75 838 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	1 150 560	1 337 867
Utsatt skatt	12	2 440 356	2 741 454
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>3 590 916</b>	<b>4 079 321</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	77 350 000	82 100 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	10 690 464	6 697 798
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 040 464</b>	<b>88 797 798</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 631 380</b>	<b>92 877 119</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	7 835 993	0
Leverandørgjeld		1 909 221	2 053 556
Betalbar skatt	12	970 448	1 733 754
Skyldige offentlige avgifter		903 244	445 809
Utbytte		10 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld	10	1 422 391	8 191 673
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 041 297</b>	<b>12 424 792</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>114 672 677</b>	<b>105 301 911</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>184 284 265</b>	<b>181 140 615</b>



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

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.



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

### Årsberetning 2021

#### *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, Langbryggen 19 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 2021 var på kr 27,1 mill mot kr 25,7 mill i 2020. Konsernet har oppnådd et resultat før skatt på kr 4,4 mill. i 2021, mens resultatet for 2020 var kr 2,1 mill.

Likviditetsbeholdningen for konsernet var ved utgangen av regnskapsåret på kr 11,7 mill. (2020: kr 7,9 mill.) med en ubenyttet trekkrettighet på ca 2,2 mill.

Konsernets bokførte egenkapital er per. 31.12.21 kr 69,6 mill. sammenlignet med kr 75,8 mill. året før.

#### *Morselskapet*

Selskapet oppnådde et resultat før skatt på kr 4,2 mill. sammenlignet med kr -3,8 mill. året før.

Morselskapets bokførte egenkapital er pr. 31.12.21 kr 69,9 mill. sammenlignet med kr 76,2 mill. året før. Selskapets bokførte egenkapital utgjør 34,6 % av totalkapitalen (2020: 38,1 %).

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 3.772.884,-.

Fond for vurderingsforskjeller	kr.	1.951.195,-
Fra annen egenkapital	kr	-8.178.311,-
Foreslått utbytte	kr	<u>10.000.000,-</u>
Sum	kr	<u>3.772.884,-</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 2021.

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 2021 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. Leiemarkedet 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 kredittrisiko 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 2021. 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, 31. mai 2022

Mauritz Johnsen  
Styreleder

Arne Baardsen  
Styremedlem

Einar Johnsen  
Styremedlem/  
Daglig leder

Eva Johnsen Holm  
Styremedlem



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**

**Års- og konsernregnskap for 2021**



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

## Års- og konsernregnskap for 2021

## Resultatregnskap

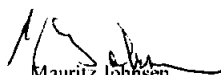


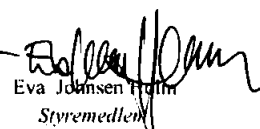
Morselskap			Konsern	
01.01 - 31.12		Note	01.01 - 31.12	
2020	2021		2021	2020
0	0	Salgsinntekter	0	0
10 843 604	11 104 872	Leieinntekter	25 906 018	24 093 381
2 752 656	3 078 207	Annen driftsinntekt	1 198 207	1 602 656
13 596 260	14 183 079	<b>Sum inntekter</b>	<b>27 104 225</b>	25 696 037
39 653	40 665	Varekostnad	697 065	39 653
6 056 771	6 002 515	Lønnskostnad	6 002 515	6 056 771
1 886 774	1 724 974	Avskr. på maskiner og varige driftsmidler	4 250 240	4 238 940
0	0	Nedskrivning av driftsmidler	0	5 500 000
3 722 473	3 548 611	Annen driftskostnad	12 112 352	8 874 465
1 890 590	2 866 314	<b>Driftsresultat</b>	<b>4 042 053</b>	986 209
-766 256	530 721	Resultat fra investering i datterselskap	0	0
-3 636 930	1 420 474	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	1 420 474	-3 636 930
794 054	1 065 667	Renteinntekt fra konsernselskap	0	0
582 104	389 597	Renteinntekt	380 943	628 607
270 000	225 500	Annen finansinntekt	236 259	280 978
-56 209	845	Verdiendr. av markedsbaserte finansielle omløpsm.	845	-56 209
-712 571	-734 281	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-106 375	0
-2 194 317	-1 510 996	Annen rentekostnad	-1 510 996	-2 188 642
0	-20 968	Annen finanskostnad	-20 968	0
-3 829 534	4 232 873	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>4 442 235</b>	-3 985 987
-99 389	-459 989	Skattekostnad på ordinært resultat	-669 351	57 063
-3 928 923	3 772 884	<b>Årsresultat</b>	<b>3 772 884</b>	-3 928 924
		<b>Anvendelse av årsresultatet</b>		
-4 403 186	1 951 195	Fond for vurderingsforskjeller		
	10 000 000	Foreslått utbytte		
-5 025 737	-8 178 311	Annen egenkapital		
5 500 000		Avsatt konsernbidrag		
-3 928 923	3 772 884	<b>Sum anvendelse</b>		



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2021****Balanse**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
31.12 2020	31.12 2021	Note	31.12 2021	31.12 2020
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Egenkapital</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
500 000	500 000		500 000	500 000
500 000	500 000	9, 13	500 000	500 000
<b>Opptjent egenkapital</b>				
16 276 002	16 291 693	Fond for vurderingsforskjeller	0	0
59 392 813	53 150 006	Annen egenkapital	0	0
0	0	Fond i konsernet	69 111 588	75 338 704
75 668 815	69 441 699	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	69 111 588	75 338 704
76 168 815	69 941 699	<b>Sum egenkapital</b>	69 611 588	75 838 704
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
1 337 867	1 150 560	Pensjonsforpliktelser	1 150 560	1 337 867
		Utsatt skatt	2 440 356	2 741 454
1 337 867	1 150 560	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>	3 590 916	4 079 321
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
82 100 000	77 350 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	77 350 000	82 100 000
30 393 777	30 576 947	Øvrig langsiktig gjeld	10 690 464	6 697 798
112 493 777	107 926 947	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	88 040 464	88 797 798
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
0	7 835 993	Gjeld til kredittinstitusjoner	7 835 993	0
320 321	808 835	Leverandørgjeld	1 909 221	2 053 556
1 733 754	970 448	Betalbar skatt	970 448	1 733 754
427 942	657 755	Skyldige offentlige avgifter	903 244	445 809
0	10 000 000	Utbytte	10 000 000	0
7 280 968	2 836 452	Annen kortsiktig gjeld	1 422 391	8 191 674
9 762 986	23 109 483	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	23 041 297	12 424 793
123 594 630	132 186 990	<b>Sum gjeld</b>	114 672 677	105 301 912
199 763 445	202 128 689	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	184 284 265	181 140 615

Arendal, 31. mai 2022

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

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS****Års- og konsernregnskap for 2021****Kontantstrøppstilling**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>01.01 - 31.12</b>		Note	<b>01.01 - 31.12</b>	
2020	2021		2021	2020
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
-3 829 534	<b>4 232 873</b>	Resultat før skattekostnad	<b>4 442 235</b>	-3 985 987
-9 793 094	<b>-1 733 754</b>	Periodens betalte skatt	<b>-1 733 754</b>	-9 793 094
-70 637	<b>-435 609</b>	Gevinst/tap ved salg av anleggsmidler	<b>-435 609</b>	-70 637
1 886 774	<b>1 724 974</b>	Av og nedskrivninger på driftsmidler	<b>4 250 240</b>	9 738 985
1 260 345	<b>1 164 399</b>	Endring i prosjekter i arb, kundeford. og leverandørgjeld	<b>25 702</b>	688 892
-176 422	<b>-187 307</b>	Forskj. kostn.f pensj. og inn-/utbet. i pensj.ordn.	<b>-187 307</b>	-176 422
4 403 186	<b>-1 951 195</b>	Resultat v/bruk av egenkapitalmetoden	<b>-1 420 474</b>	3 636 930
56 209	<b>20 123</b>	Poster klassifisert som inv.- eller fin.aktiviteter	<b>20 123</b>	56 209
942 522	<b>-368 529</b>	Endring i andre tidsavgrensingsposter	<b>-678 579</b>	1 336 241
<b>-5 320 651</b>	<b>2 465 975</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>4 282 577</b>	1 431 117
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-548 554	<b>-24 425</b>	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	<b>-10 140 552</b>	-7 242 918
0	<b>2 314 357</b>	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	<b>4 589 220</b>	0
-4 068 444	<b>-950 163</b>	Utbetalinger på langsiktige fordringer	<b>0</b>	0
0	<b>0</b>	Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	<b>0</b>	0
12 382 062	<b>109 811</b>	Innbetalinger fra andre investeringer	<b>10 610 349</b>	12 382 062
<b>7 765 064</b>	<b>1 449 580</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>5 059 017</b>	5 139 144
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
15 000 000	<b>0</b>	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	<b>0</b>	15 000 000
-6 448 353	<b>-11 566 189</b>	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	<b>-7 756 693</b>	-4 108 533
1 451 091	<b>0</b>	Innbetaling ved opptak av ny kortsiktig gjeld	<b>0</b>	1 451 091
0	<b>0</b>	Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	<b>0</b>	0
-25 304 119	<b>-5 631 576</b>	Utbetalinger av konsernbidrag	<b>-5 631 576</b>	-25 304 119
8 121 284	<b>7 228 845</b>	Innbetalinger av til gode utbytte/konsernbidrag	<b>0</b>	0
0	<b>0</b>	Utbetalinger av utbytte	<b>0</b>	0
0	<b>7 835 993</b>	Endring i kassakreditt	<b>7 835 993</b>	0
<b>-7 180 097</b>	<b>-2 132 927</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-5 552 276</b>	-12 961 561
<b>-4 735 684</b>	<b>1 782 628</b>	<b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>	<b>3 789 318</b>	-6 391 299
		Kontanter og kontantekvivalenter i oppkjøpt selskap	<b>0</b>	0
7 238 866	<b>2 503 182</b>	Kontanter og kontantekvivalenter 01.01	<b>7 943 900</b>	14 335 199
<b>2 503 182</b>	<b>4 285 810</b>	<b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>	<b>11 733 218</b>	7 943 900



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2021

--

### 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 2021. 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 regnskapposter

##### 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 2021**

--

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 markedsverdi.

**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 2021

### Note 2 Segmentinformasjon (konsern)

Virksomhetsområder	Salgs- inntekter	Leie- inntekter	Andre inntekter	Totalt
Driftsinntekter 2021	0	25 906 018	1 198 207	27 104 225
Driftsinntekter 2020	0	24 093 381	1 602 656	25 696 037

### Note 3 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser/ Pensjoner mm

#### Lønnskostnader mm.

	Mor		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	4 838 558	4 775 333	4 838 558	4 775 333
Pensjonskostnader	143 202	150 191	143 202	150 191
Arbeidsgiveravgift	724 392	674 557	724 392	674 557
Andre ytelser	296 363	456 690	296 363	456 690
<b>Lønnskostnader</b>	<b>6 002 515</b>	<b>6 056 771</b>	<b>6 002 515</b>	<b>6 056 771</b>

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

#### Godtgjørelser (i kroner)

	Daglig leder	Styret
Lønn og annen godtgjørelse	2 024 649	0
Andre ytelser	235 991	

#### Revisor

Revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 73 000. I tillegg kommer annen bistand med kr. 79 000.

For konsernet er kostnadsført revisjonshonorar kr. 177 500. I tillegg kommer annen bistand med kr. 169 505.

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



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2021

### 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	
	2021	2020	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ytelsesplan	35 906	33 304	35 906	33 304
Årets pensjonskostnad for O.T.P. ordningen	107 296	116 887	107 296	116 887
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>143 202</b>	<b>150 191</b>	<b>143 202</b>	<b>150 191</b>

### Avstemming av pensjonsordningenes finansierte status mot beløp i balansen:

	Mor		Konsern	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Beregnete pensjonsforpliktelser	1 150 560	1 337 867	1 150 560	1 337 867
<b>Netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>1 150 560</b>	<b>1 337 867</b>	<b>1 150 560</b>	<b>1 337 867</b>

### Økonomiske forutsetninger:

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

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

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2021****Note 4 Varige driftsmidler**  
**Mor**

	<b>Tomt/bolig</b>	<b>Bygninger</b>	<b>P-plasser</b>	<b>Maskiner, tr.sportmidl.</b>	<b>31.12.2021 Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	2 478 491	53 089 523	3 467 000	1 934 148	60 969 162
Tilgang kjøpte driftsmidler	24 425		0		24 425
Avgang	0	-1 378 748	-500 000		-1 878 748
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 502 916</b>	<b>51 710 775</b>	<b>2 967 000</b>	<b>1 934 148</b>	<b>59 114 839</b>

Akkumulerte avskrivninger 31.12		25 524 758		981 688	26 506 446
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>2 502 916</b>	<b>26 186 017</b>	<b>2 967 000</b>	<b>952 460</b>	<b>32 608 393</b>

<b>Årets avskrivninger</b>	0	1 555 074	0	169 900	1 724 974
----------------------------	---	-----------	---	---------	-----------

Økonomisk levetid		Inntil 100 år		Inntil 7 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

**Konsern:**

	<b>Tomt</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Gågate/P-Pl.</b>	<b>Driftsløsøre/ Tr.sportmidl.</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01	21 825 151	144 107 159	3 807 150	1 934 148	171 673 608
Tilgang kjøpte driftsmidler	24 425	10 116 127	0	0	10 140 552
Avgang driftsmidler	0	-3 653 609	-500 000	0	-4 153 609
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>21 849 576</b>	<b>150 569 677</b>	<b>3 307 150</b>	<b>1 934 148</b>	<b>177 660 551</b>

Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	55 939 516	340 150	981 688	57 261 354
<b>Balanseført verdi pr. 31.12</b>	<b>21 849 576</b>	<b>94 630 161</b>	<b>2 967 000</b>	<b>952 460</b>	<b>120 399 197</b>

<b>Årets av- og nedskrivninger</b>	0	4 080 340	0	169 900	4 250 240
------------------------------------	---	-----------	---	---------	-----------

Økonomisk levetid		Inntil 100 år	Inntil 20 år	Inntil 7 år	
Avskrivningsplan		Lineær		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 2021

### Note 5 Investering i datterselskaper og tilknyttet virksomhet

Investering	Eierandel	Ansk.kost	Balansef.		Resultat	Andre	
			e.k. på	ansk.tidsp.		endringer	UB 31.12.21
			IB 01.01.21				
<b>Datterselskaper:</b>							
Rapp AS	100 %	950 000	950 000	5 768 365	-480 662	507 497	5 795 200
Tripp AS	100 %	100 000	100 000	3 338 997	654 254	-642 990	3 350 261
Ferm AS	100 %	100 000	100 000	3 936 562	-411 163	537 116	4 062 515
Hammer Arendal AS	100 %	11 444 558	804 111	12 386 966	631 612	-814 985	12 203 593
Friholmen AS	100 %	6 014 863	-149 815	5 168 902	31 966	-154 628	5 046 240
Langbryggen 19 AS	100 %	18 000 000	2 781 428	13 746 377	310 762	-1 688 074	12 369 065
Grandgården Arendal AS	100 %	500 000		24 685 012	-206 048	320 560	24 799 524
		<b>37 109 421</b>	<b>4 585 724</b>	<b>69 031 181</b>	<b>530 721</b>	<b>-1 935 504</b>	<b>67 626 398</b>
<b>Tilknyttet virksomhet:</b>							
Tollbodgaten 2 AS	50 %	1	-606 153	3 697 275	101 316	0	3 798 591
Stoa Invest AS	50 %	1 782 320	1 845 500	16 443 257	1 176 625	0	17 619 882
Arendal Byutvikling AS	33 %	2 291 668	4 135 005	3 296 943	142 533		3 439 476
		<b>4 073 989</b>	<b>5 374 352</b>	<b>23 437 475</b>	<b>1 420 474</b>	<b>0</b>	<b>24 857 949</b>

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2021**

Note 6 Aksjer og andeler i andre selskap med mer.

	<u>Ansk.kost</u>	<u>Balansef. verdi</u>	<u>Markedsverdi</u>
<b>Anleggsmidler:</b>			
Arendal By AS	12 000	12 000	12 000
Sentrum Parkering Arendal AS	2 550 000	2 550 000	2 550 000
P-hus Vest A/S	200 000	200 000	200 000
Fo Energy Access IS	1 229 712	75 980	75 980
Pollen P-Hus AS	4 803 000	4 803 000	4 803 000
Tyholmen P-Hus AS	2 500 000	2 500 000	2 500 000
<b>Sum morselskapet-konsernet</b>	<b>11 720 844</b>	<b>10 140 980</b>	<b>10 140 980</b>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Magnora ASA	59 900	956	956
Orkla ASA	102 108	175 259	175 259
<b>Sum morselskapet-konsernet</b>	<b>162 008</b>	<b>176 215</b>	<b>176 215</b>

Note 7 Langsiktig gjeld

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

	<u>Mor</u>		<u>Konsern</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-

Note 8 Pantstillelser og garantiansvar

Balansført gjeld som er sikret ved pant o.l.

	<u>Mor</u>		<u>Konsern</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 350 000	82 100 000	77 350 000	82 100 000
<b>Sum</b>	<b>77 350 000</b>	<b>82 100 000</b>	<b>77 350 000</b>	<b>82 100 000</b>
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.	31 655 932	29 646 949	119 446 736	117 540 135
<b>Sum</b>	<b>31 655 932</b>	<b>29 646 949</b>	<b>119 446 736</b>	<b>117 540 135</b>

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 2021

### Note 9 Egenkapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2021 består av følgende aksjer:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	1 000	500	500 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>500 000</b>

#### Eierstruktur:

Aksjonærene i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2021

	Aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aima Holding AS	1 000	100,0 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100 %</b>

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

#### Morselskap:

	Langsiktig fordring		Langsiktig gjeld	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Morselskap	7 039 995	0	0	1 451 019
Datterselskap	41 948 055	30 497 354	19 886 483	22 244 888
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	1 492 047	336 939	0	0
Nærstående selskap/personer	6 084 030	17 230 311	10 690 465	6 697 798

	Andre kortsikt. fordringer		Annen kortsiktig gjeld	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Morselskap	0	0	0	5 500 000
Datterselskap	4 231 637	7 285 362	1 750 222	677 524
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	302 007	250 973	0	0
Nærstående selskap/personer	0	49 226	0	0

### Note 11 Sammenslåtte poster

#### Sammenslåtte poster i kontantstrømoppstillingen:

	Morselskap		Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Endring i kundefordringer	675 885	1 147 498	170 037	1 265 050
Endring i leverandørgjeld	488 514	112 847	-144 335	-576 158
Endring i prosjekter i arbeid	0	0	0	
<b>Sum</b>	<b>1 164 399</b>	<b>1 260 345</b>	<b>25 702</b>	<b>688 892</b>

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2021**

## Note 12 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2021	2020	2021	2020
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	4 232 873	-3 829 534	4 442 235	-3 985 987
Resultat fra DS, TS og FKV	-1 951 195	4 403 186	-1 420 474	3 636 930
Permanente forskjeller	-190 819	-121 882	20 747	89 684
Endring i midlertidige forskjeller	-161 142	331 663	1 368 626	8 140 075
Grunnlag betalbar skatt	1 929 717	783 433	4 411 134	7 880 702
Skatt 22%/22%	424 538	172 355	970 448	1 733 754
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>424 538</b>	<b>172 355</b>	<b>970 448</b>	<b>1 733 754</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	424 538	172 355	970 448	1 733 754
Brutto endring utsatt skatt	35 451	-72 966	-301 098	-1 790 819
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>459 989</b>	<b>99 389</b>	<b>669 352</b>	<b>-57 063</b>
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	424 538	172 355	970 448	1 733 754
Betalbar skatt på netto mottatt konsernbidrag	545 911	1 561 399	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>970 448</b>	<b>1 733 754</b>	<b>970 448</b>	<b>1 733 754</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
<b>Forskjeller som utlignes:</b>				
Anleggsmidler	269 649	570 061	4 513 539	4 701 011
Omløpsmidler	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Gevinst og tapskonto	766 230	491 983	7 869 549	9 371 133
Omløpsmidler		0	0	-133 123
Forpliktelseser	-1 150 560	-1 337 867	-1 150 560	-1 337 867
<b>Sum</b>	<b>-254 681</b>	<b>-415 823</b>	<b>11 092 528</b>	<b>12 461 154</b>
<b>Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel (22%/22%)</b>	<b>-56 030</b>	<b>-91 481</b>	<b>2 440 356</b>	<b>2 741 454</b>

Utsatt skattefordel er balanseført.



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2021**

**Note 13 Egenkapitalbevegelse 2021**

**Morselskapet**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Fond for vurd- forskjeller</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>500 000</b>	<b>16 276 002</b>	<b>59 392 813</b>	<b>76 168 815</b>
<b>Egenkapitalposter</b>				
Årsresultat			3 772 884	<b>3 772 884</b>
Overføringer fond for vurderingsforskjeller		1 951 195	-1 951 195	<b>0</b>
Mottatt utbytte/konsernbidrag fra døtre/TS		-1 935 504	1 935 504	<b>0</b>
Avsatt utbytte morselskap			-10 000 000	<b>-10 000 000</b>
<b>Sum egenkapital 31.12.2021</b>	<b>500 000</b>	<b>16 291 693</b>	<b>53 150 005</b>	<b>69 941 699</b>

**Konsern**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Konsern-fonds</b>	<b>Sum</b>
<b>Egenkapital 31.12.2020</b>	<b>500 000</b>	<b>75 338 704</b>	<b>75 838 704</b>
<b>Egenkapitalposter</b>			
Årsresultat		3 772 884	<b>3 772 884</b>
Avsatt utbytte morselskap		-10 000 000	<b>-10 000 000</b>
<b>Sum egenkapital 31.12.2021</b>	<b>500 000</b>	<b>69 111 588</b>	<b>69 611 588</b>



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

### PROTOKOLL FRA STYREMØTE 31.05.2022

Den 31.05.2022 ble det avholdt styremøte i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS på selskapets kontor i Arendal.

Samtlige styremedlemmer var til stede.

Til behandling forelå:

1. Behandling av utkast til årsregnskap for 2021, herunder disponering av resultat.

Styret fikk fremlagt administrasjonens utkast til årsregnskap som viser et resultat etter skatt på 3 772 884. Utkastet til årsregnskap ble godkjent. Det ble besluttet å foreslå for generalforsamlingen at resultatet behandles slik:

Fond for vurderingsforskjeller	1 951 195
Fra annen egenkapital	-8 178 311
<u>Foreslått utbytte</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Sum behandlet</b>	<b>3 772 884</b>


Årsregnskap ble undertegnet av styret.


2. Godtgjørelse til styret.  
Styret besluttet å fremlegge forslag for generalforsamlingen om at det ikke ytes godtgjørelse til styret.
3. Godtgjørelse til revisor.  
Styret besluttet å fremlegge for forslag for generalforsamlingen om at honorar for revisjon og rådgivning fra selskapets revisor dekkes etter regning.
4. Innkalling til ordinær generalforsamling  
Det ble besluttet at styrets leder umiddelbart besørger innkalling til ordinær generalforsamling den 31.05.2022 til godkjenning av årsregnskap for 2021 samt disponering av resultat. Innkallingen vedlegges årsregnskap og revisors beretning.


Alle beslutninger var enstemmige, protokollen ble opplest og vedtatt.

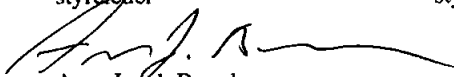
Arendal, den 31.05.2022

I styret for Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

  
Mauritz Brøndal Johnsen  
Johnsen Holm  
styreleder

  
Einar Johnsen  
styremedlem/daglig leder

  
Eva Elisabeth  
styremedlem

  
Arne Jacob Baardsen  
styremedlem



## Einar Johnsen Eiendomsselskap AS

### Generalforsamlingsprotokoll

Den 31.05.2022 ble det avholdt ordinær generalforsamling på selskapets kontor i Arendal.

Samtlige aksjer og aksjonærer var tilstede. Således var 100 % av stemmene representert.

#### Til behandling forelå:

- Valg av møteleder**  
Mauritz Brøndal Johnsen valgt til å lede møtet.
- Godkjenning av innkallingen**  
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallelsen, og denne ble således godkjent.
- Valg av representant til å undertegne protokollen**  
Einar Johnsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Godkjenning av årsregnskapet for 2021**  
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 3 772 884 ble vedtatt slik:

Fond for vurderingsforskjeller	1 951 195
Fra annen egenkapital	-8 178 311
<u>Foreslått utbytte</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Sum behandlet</b>	<b>3 772 884</b>


Regnskapet ble fastsatt som selskapets årsregnskap for 2021 overensstemmende med styrets forslag.

Det ble vedtatt ikke å utbetale spesielt honorar til styret.

Revisors godtgjørelse ble besluttet dekket etter regning.

Arendal, den 31.05.2022

  
Mauritz Brøndal Johnsen  
Møteleder

  
Einar Johnsen  
Repr. til å signere protokoll



RSM Norge AS

Til generalforsamlingen i Einar Johnsens Eiendomsselskap 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](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Einar Johnsens Eiendomsselskap AS' årsregnskap som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 3 772 884 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 3 772 884. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

*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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Arendal, 31. mai 2022  
RSM Norge AS

  
Johan Thulin Bringsverd  
Statsautorisert revisor