



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 447 734  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olav V gate 92  
8004 BODØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 248 546	2 103 751
Annen driftsinntekt		35 462 298	28 976 791
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 710 844</b>	<b>31 080 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		990 212	1 044 174
Lønnskostnad			50 004
Avskrivning på driftsmidler	2	8 253 107	8 225 092
Annen driftskostnad		5 808 477	5 982 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 051 796</b>	<b>15 302 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 659 048</b>	<b>15 778 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	24 983 257	33 951
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		2 314 911	941 588
Annen finansinntekt	5	34 386	8 450 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 332 554</b>	<b>9 426 025</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 158 025	48 872
Annen rentekostnad		18 487 723	10 371 229
Annen finanskostnad		994	1 001 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 646 743</b>	<b>11 421 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 685 811</b>	<b>-1 995 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>30 344 859</b>	<b>13 782 399</b>
Skattekostnad på resultat	6	7 479 671	1 161 070
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			1 591 707
Avsatt til annen egenkapital		22 865 188	11 029 622
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	446 134 468	444 582 388
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		62 695	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>446 197 163</b>	<b>444 582 388</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 8	32 958 691	31 991 031
Investeringer i tilknyttet selskap	5	2 751 250	2 751 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	16 560 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 160 000	4 800 000
Andre fordringer, langsiktig	8	14 150 097	10 576 692
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>93 353 653</b>	<b>91 452 588</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>539 550 816</b>	<b>536 034 976</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	9 740	884 352
Andre kortsiktige fordringer	3, 8	76 398 410	13 612 039
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 408 150</b>	<b>14 496 391</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 408 150</b>	<b>14 496 391</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>615 958 966</b>	<b>550 531 367</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	48 513 920	48 513 920
Overkurs		42 157 966	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 160 067</b>	<b>123 160 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 608 434	74 800 386
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 608 434</b>	<b>74 800 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>174 768 501</b>	<b>197 960 453</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	30 536 398	29 930 476
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>30 536 398</b>	<b>29 930 476</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		7 313 432	
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	341 762 000	316 655 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>349 075 432</b>	<b>316 655 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>379 611 830</b>	<b>346 585 476</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		1 807 284	509 542
Betalbar skatt	6		
Skattetrekk og andre trekk		471 287	
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	59 300 065	5 475 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 578 636</b>	<b>5 985 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>441 190 466</b>	<b>352 570 913</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>615 958 966</b>	<b>550 531 367</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 624195

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 447 734  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Olav V gate 92  
8004 BODØ

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Einar Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 248 546	2 103 751
Annen driftsinntekt		35 462 298	28 976 791
<b>Sum inntekter</b>		<b>37 710 844</b>	<b>31 080 542</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		990 212	1 044 174
Lønnskostnad			50 004
Avskrivning på driftsmidler 2		8 253 107	8 225 092
Annen driftskostnad		5 808 477	5 982 973
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 051 796</b>	<b>15 302 244</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>22 659 048</b>	<b>15 778 299</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	24 983 257	33 951
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		2 314 911	941 588
Annen finansinntekt	5	34 386	8 450 486
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 332 554</b>	<b>9 426 025</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 158 025	48 872
Annen rentekostnad		18 487 723	10 371 229
Annen finanskostnad		994	1 001 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 646 743</b>	<b>11 421 925</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 685 811</b>	<b>-1 995 900</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	7 479 671	1 161 070
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag			1 591 707



Avsatt til annen egenkapital		22 865 188	11 029 622
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>7</b>	<b>22 865 188</b>	<b>12 621 329</b>



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	446 134 468	444 582 388
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr		62 695	
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>446 197 163</b>	<b>444 582 388</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	4	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 8	32 958 691	31 991 031
Investeringer i tilknyttet selskap	5	2 751 250	2 751 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	16 560 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 160 000	4 800 000
Andre fordringer, langsiktig	8	14 150 097	10 576 692
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>93 353 653</b>	<b>91 452 588</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>539 550 816</b>	<b>536 034 976</b>

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	8	9 740	884 352
Andre kortsiktige fordringer	3, 8	76 398 410	13 612 039
<b>Sum fordringer</b>		<b>76 408 150</b>	<b>14 496 391</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>76 408 150</b>	<b>14 496 391</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>615 958 966</b>	<b>550 531 367</b>
----------------------	--	--------------------	--------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	48 513 920	48 513 920



Overkurs		42 157 966	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 160 067</b>	<b>123 160 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 608 434	74 800 386
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>51 608 434</b>	<b>74 800 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>174 768 501</b>	<b>197 960 453</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	30 536 398	29 930 476
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>30 536 398</b>	<b>29 930 476</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		7 313 432	
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	341 762 000	316 655 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>349 075 432</b>	<b>316 655 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>379 611 830</b>	<b>346 585 476</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8		
Leverandørgjeld		1 807 284	509 542
Betalbar skatt	6		
Skattetrekk og andre trekk		471 287	
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	59 300 065	5 475 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 578 636</b>	<b>5 985 438</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>441 190 466</b>	<b>352 570 913</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>615 958 966</b>	<b>550 531 367</b>



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



# Årsregnskap

**2023**

**Gunvald Johansen Eiendom AS**

Org.nr.:989 447 734



<b>Resultatregnskap</b>				
Gunvald Johansen Eiendom AS				
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	
Salgsinntekt		2 248 546	2 103 751	
Annen driftsinntekt		35 462 298	28 976 791	
Sum driftsinntekter		<u>37 710 844</u>	<u>31 080 542</u>	
Varekostnad		990 212	1 044 174	
Lønnskostnad		0	50 004	
Avskrivning på driftsmidler	2	8 253 107	8 225 092	
Annen driftskostnad		5 808 477	5 982 973	
Sum driftskostnader		<u>15 051 796</u>	<u>15 302 244</u>	
Driftsresultat		<u>22 659 048</u>	<u>15 778 299</u>	
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>				
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	24 983 257	33 951	
Annen renteinntekt		2 314 911	941 588	
Annen finansinntekt	5	34 386	8 450 486	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 158 025	48 872	
Annen rentekostnad		18 487 723	10 371 229	
Annen finanskostnad		994	1 001 824	
Resultat av finansposter		<u>7 685 811</u>	<u>-1 995 900</u>	
Resultat før skattekostnad		30 344 859	13 782 399	
Skattekostnad på resultat	6	7 479 671	1 161 070	
Resultat		<u>22 865 188</u>	<u>12 621 329</u>	
Årsresultat		<u>22 865 188</u>	<u>12 621 329</u>	
<b>Overføringer</b>				
Avsatt konsernbidrag		0	1 591 707	
Avsatt til annen egenkapital		22 865 188	11 029 622	
Sum overføringer	7	<u>22 865 188</u>	<u>12 621 329</u>	


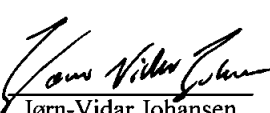
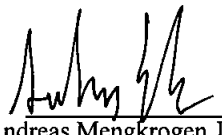


<b>Balanse</b>			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	8	446 134 468	444 582 388
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		62 695	0
Sum varige driftsmidler	2	<u>446 197 163</u>	<u>444 582 388</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 8	32 958 691	31 991 031
Investeringer i tilknyttet selskap	5	2 751 250	2 751 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8	16 560 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 160 000	4 800 000
Andre fordringer, langsiktig	8	14 150 097	10 576 692
Sum finansielle anleggsmidler		<u>93 353 653</u>	<u>91 452 588</u>
Sum anleggsmidler		<u>539 550 816</u>	<u>536 034 976</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	9 740	884 352
Andre kortsiktige fordringer	3, 8	76 398 410	13 612 039
Sum fordringer		<u>76 408 150</u>	<u>14 496 391</u>
Sum omløpsmidler		<u>76 408 150</u>	<u>14 496 391</u>
Sum eiendeler		<u>615 958 966</u>	<u>550 531 367</u>



<b>Balanse</b>			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 9	48 513 920	48 513 920
Overkurs		42 157 966	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		<u>123 160 067</u>	<u>123 160 067</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		51 608 434	74 800 386
Sum opptjent egenkapital		<u>51 608 434</u>	<u>74 800 386</u>
Sum egenkapital	7	<u>174 768 501</u>	<u>197 960 453</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	30 536 398	29 930 476
Sum avsetning for forpliktelser		<u>30 536 398</u>	<u>29 930 476</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån		7 313 432	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	341 762 000	316 655 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>349 075 432</u>	<u>316 655 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 807 284	509 542
Skattetrekk og andre trekk		471 287	0
Annen kortsiktig gjeld	3	59 300 065	5 475 896
Sum kortsiktig gjeld		<u>61 578 636</u>	<u>5 985 438</u>
Sum gjeld		<u>441 190 466</u>	<u>352 570 913</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>615 958 966</u>	<u>550 531 367</u>

Bodø, den 24/6-2024  
Styret i Gunvald Johansen Eiendom AS

 Gunnar Hugo Johansen styreleder	 Jørn-Vidar Johansen styremedlem	 Andreas Mengkrogen Johansen styremedlem
---	---	---

Gunvald Johansen Eiendom AS Side 4



## Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Selskapet er et heleid datterselskap av Gunvald Johansen Holding AS og inngår i konsernregnskapet for morselskapet. Konsernregnskapet er tilgjengelig ved hovedkontorets adresse i Olav V gt i Bodø.

### *Fortsatt drift*

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### *Leieinntekter*

Inntektsføring ved utleie skjer ut fra leietakers disponeringsrett over eiendommen, det vil si etter opptjeningsprinsippet.

### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### *Valuta*

Balanseførte pengeposter i valuta er pr 31.12. verdsatt til balansedagens kurs. Eventuelle transaksjoner i valuta er gjennom året bokført til transaksjonstidspunktets kurs.

### *Investering i datterselskap*

Investeringer i datterselskap er bokført etter kostmetoden. Dersom det oppstår verdifall og dette ikke antas å være forbigående, så blir investeringen nedskrevet til virkelig verdi. Dersom det så skulle vise seg at grunnlaget for verdifallet blir borte og virkelig verdi igjen skulle øke, vil nedskrivningen reverseres tilsvarende. Konsernbidrag til datterselskap behandles som investering i datterselskap og bokføres som dette. Konsernbidrag eller utbytte fra datterselskap behandles som avkastning på investering.

### *Varige driftsmidler*

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### *Skatt*

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Den skattemessige effekten av eventuelle avgitte konsernbidrag er ikke hensyntatt i resultatregnskapet, men bare i balansen hvor skatteeffekten er ført mot betalbar skatt og eventuell utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med gjeldene skattesats på grunnlag av endring i de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.



## Note 2 Anleggsmidler

	Bygninger, Driftsløsøre, tomter og inventar ol. annen fast eiendom		Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	458 643 519	1 666 156	30 711 188	491 020 863
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	488 873	64 302	9 314 707	9 867 882
<b>= Anskaffelseskost 31.12.23</b>	<b>459 132 392</b>	<b>1 730 458</b>	<b>40 025 895</b>	<b>500 888 745</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	52 904 440	1 667 763	119 380	54 691 583
<b>= Bokført verdi 31.12.23</b>	<b>406 227 952</b>	<b>62 695</b>	<b>39 906 515</b>	<b>446 197 162</b>
Årets ordinære avskrivninger	8 221 653	1 607	29 845	8 253 105
Økonomisk levetid	30-100 år	7 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen avskrivning	



## Note 6 Mellomregning med selskap i samme konsern

	<b>2023</b>
Gjeld til foretak i samme konsern kortsiktig	56 597 199
Gjeld til foretak i samme konsern leverandørgjeld	515 016
Fordringer på selskap i samme konsern – kundefordringer	0
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	32 466 026
Fordring i forbindelse med konsernkonto	47 748 844
Fordring konsernbidrag	28 649 566

Fordringer og gjeld til nærstående er i 2023 renteberegnet med henholdsvis kr 499 930 i inntekt og kr 0 i kostnad. Renteberegning skjer når mellomværende anses som ordinært ut-/innlån og skjer til markedsmessige vilkår.

Selskapet har inntektsført konsernbidrag fra datterselskap Løvoldgården AS i 2023 kr 24 964 969 og 18 288 fra GJE Fauske AS.

## Note 7 Datterselskap

<b>Firma</b>	<b>Anskaffelses- tidspunkt</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Bokført verdi</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Resultat 2023</b>	<b>Egenkapital 2023</b>
Løvold Gården AS	31.05.2017	Bodø	14 313 239	100,0 %	-309 744	10 084 398
GJE Hunstad AS	03.09.2018	Bodø	4 775 085	100,0 %	-137 981	4 372 366
GJE Fauske AS	03.09.2018	Bodø	5 685 291	100,0 %	-24 019	5 856 618
<b>SUM</b>			<b>24 773 615</b>			



**Note 8 Tilknyttede selskap m.v.**

**Tilknyttede selskaper og Felles kontrollerte virksomheter**

<b>Firma</b>	<b>Anskaffelses- tidspunkt</b>	<b>Forretnings- kontor</b>	<b>Stemme/eier-andel</b>
Bodøsjøveien Eiendom AS	2008	Bodø	50,0 %
OPS GJ BBS AS	2014	Bodø	50,0 %

	<b>Bodøsjøveien Eiendom AS</b>	<b>OPS GJ BBS AS</b>
Egenkapital 01.01.2023	15 902 983	-4 847 642
Årets resultat	-3 173 748	208 026
Egenkapital 31.12.2023	11 902 983	-4 639 616
Andel av egenkapital	5 951 492	-2 319 808
Bokført verdi av investeringen	2 501 250	250 000



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	6 873 749	448 943
Endring i utsatt skattefordel	605 922	712 127
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>7 479 671</b>	<b>1 161 070</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	30 344 859	13 782 399
Permanente forskjeller	-12 665	-8 421 111
Endring i midlertidige forskjeller	-2 754 191	-3 320 637
Mottatt konsernbidrag	3 666 309	0
Avgitt konsernbidrag	-31 244 313	-2 040 650
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	570 844	441 474
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-6 873 749	-448 943
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	6 302 905	7 469
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	30 344 859	13 782 399
Beregnet skatt av resultat før skatt	6 675 869	3 032 128
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-2 786	-1 852 644
<b>Sum</b>	<b>6 673 083</b>	<b>1 179 483</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	8,6 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	138 168 329	135 255 768	-2 912 560
Gevinst – og tapskonto	633 478	791 848	158 370
<b>Sum</b>	<b>138 801 807</b>	<b>136 047 616</b>	<b>-2 754 191</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>138 801 807</b>	<b>136 047 616</b>	<b>-2 754 191</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>30 536 398</b>	<b>29 930 476</b>	<b>-605 922</b>



## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2023	48 513 920	42 157 966	32 488 181	74 800 386	197 960 453
Årets resultat				22 865 188	22 865 188
Avsatt konsernbidrag*				-46 057 141	-46 057 141
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>48 513 920</b>	<b>42 157 966</b>	<b>32 488 181</b>	<b>51 608 434</b>	<b>174 768 501</b>

\* Avgitt konsernbidrag til Gunvald Johansen Bygg AS.

## Note 8 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

### Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Gjeld til kredittinstitusjoner 349 075 432

### Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Fordringer 125 917 101

Eiendom 446 134 468

**Sum 572 051 569**

### Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner 260 822 000

Selskapet inngår i konsernkontoordningen til Gunvald Johansen Holding AS, hvor morselskapet har mottatt kreditt fra konsernets bankforbindelse, og hvor det er etablert krysspant i noen av selskapenes eiendeler.

## Note 9 Aksjonærer

### Aksjekapitalen i Gunvald Johansen Eiendom AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 380	20 384,0	48 513 920
<b>Sum</b>	<b>2 380</b>		<b>48 513 920</b>

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:



	<b>Ordinære</b>	<b>Eierandel</b>
Gunvald Johansen Holding AS	2 380	100,0



**KPMG AS**  
Jernbaneveien 100  
P.O. Box 1434  
N-8037 Bodø

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Gunvald Johansen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gunvald Johansen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pemneo Dokumentnøkkel: KYEHA-SVZM3-TY2W7-QPLZ6-3B5BI-ZA8MA



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. juni 2024

KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: KYEHA-SVZM3-TY2W7-QPLZ6-3B5BI-ZA8MA



## PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

### Meidelsen, Kirsti H R

Partner

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 11:14:48 UTC



### Meidelsen, Kirsti H R

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-06-24 11:14:48 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: KYEHA-SVZM3-TY2W7-QPLZ6-3BSBI-ZA8MA