



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S
Forretningsadresse: Beddingen 8
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 185 120	2 083 506
Sum inntekter		2 185 120	2 083 506
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	50 706	50 706
Annen driftskostnad		429 735	349 364
Sum kostnader		480 440	400 069
Driftsresultat		1 704 680	1 683 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 256	7 842
Annen finansinntekt		7 434	7 849
Sum finansinntekter		57 690	15 691
Annen rentekostnad			51
Sum finanskostnader			51
Netto finans		57 690	15 640
Ordinært resultat før skattekostnad		1 762 370	1 699 077
Skattekostnad på ordinært resultat	2	387 722	373 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 374 648	1 325 280
Årsresultat		1 374 648	1 325 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 374 648	1 325 280
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 356 348	1 303 254
Overføringer annen egenkapital	3	18 300	22 026
Sum overføringer og disponeringer		1 374 648	1 325 280



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	147 880	153 042
Sum immaterielle eiendeler		147 880	153 042
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	943 414	994 119
Sum varige driftsmidler		943 414	994 119
Sum anleggsmidler		1 091 294	1 147 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		71 621	85 286
Konsernfordringer	5	2 424 547	2 145 839
Sum fordringer		2 496 168	2 231 125
Sum omløpsmidler		2 496 168	2 231 125
SUM EIENDELER		3 587 462	3 378 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	965 467	947 168
Sum opptjent egenkapital		965 467	947 168



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum egenkapital		1 661 767	1 643 468
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 433	67 230
Kortsiktig konserngjeld		1 854 262	1 667 588
Sum kortsiktig gjeld		1 925 695	1 734 818
Sum gjeld		1 925 695	1 734 818
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 462	3 378 286



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 561749

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 207 003
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JOHAN VINJE EIENDOM A/S
Forretningsadresse: Beddingen 8
7042 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marius Vinje
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2023

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



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 185 120	2 083 506
Sum inntekter		2 185 120	2 083 506
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	50 706	50 706
Annen driftskostnad		429 735	349 364
Sum kostnader		480 440	400 069
Driftsresultat		1 704 680	1 683 437
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 256	7 842
Annen finansinntekt		7 434	7 849
Sum finansinntekter		57 690	15 691
Annen rentekostnad			51
Sum finanskostnader			51
Netto finans		57 690	15 640
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	2	387 722	373 797
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 374 648	1 325 280
Årsresultat		1 374 648	1 325 280
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 374 648	1 325 280
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 356 348	1 303 254
Overføringer annen egenkapital	3	18 300	22 026
Sum overføringer og disponeringer		1 374 648	1 325 280



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	147 880	153 042
Sum immaterielle eiendeler		147 880	153 042
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	943 414	994 119
Sum varige driftsmidler		943 414	994 119
Sum anleggsmidler		1 091 294	1 147 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		71 621	85 286
Konsernfordringer	5	2 424 547	2 145 839
Sum fordringer		2 496 168	2 231 125
Sum omløpsmidler		2 496 168	2 231 125
SUM EIENDELER		3 587 462	3 378 286
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	965 467	947 168
Sum opptjent egenkapital		965 467	947 168
Sum egenkapital		1 661 767	1 643 468
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 433	67 230
Kortsiktig konserngjeld		1 854 262	1 667 588
Sum kortsiktig gjeld		1 925 695	1 734 818
Sum gjeld		1 925 695	1 734 818



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

3 587 462

3 378 286



Organisasjonsnr: 917 207 003
JOHAN VINJE EIENDOM A/S

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

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

Fordringer

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



**Årsregnskap 2022
for
Johan Vinje Eiendom A/S**

Organisasjonsnr. 917207003

Utarbeidet av:

Bachke & Co. A/S
Godkjent regnskapsselskap
Fjordgata 11
7010 TRONDHEIM



Organisasjonsnr. 910518488



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2022

Virksomhetens art

Selskapets eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter ekstern regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2022	2021
Driftsinntekter	2 185 120	2 083 506
Driftsresultat	1 704 680	1 683 437
Årsresultat	1 374 648	1 325 280
	31.12.2022	31.12.2021
Balansesum	3 587 462	3 378 286
Egenkapital	1 661 767	1 643 468
Egenkapitalprosent	46,3%	48,6

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 083 506 kr i fjor til 2 185 120 kr i år, en økning på 4,9 %. Årsresultatet ble 1 374 648 kr. mot 1 325 280 kr i fjor, en økning på 3,7 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen. Likviditeten er god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret. Styret består av 1 kvinne og 1 mann.



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2022

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 1 374 648:

Avgitt konsernbidrag	1 356 348
Overføring annen egenkapital	18 300
Totalt	1 374 648

TRONDHEIM den _____ 2023

Marius Vinje
Styreleder

Cathrine Vinje Muri
Nestleder



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 185 120	2 083 506
Sum driftsinntekter		2 185 120	2 083 506
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	50 706	50 706
Annen driftskostnad		429 735	349 364
Sum driftskostnader		480 440	400 069
DRIFTSRESULTAT		1 704 680	1 683 437
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		50 256	7 842
Annen finansinntekt		7 434	7 849
Sum finansinntekter		57 690	15 691
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	51
Sum finanskostnader		0	51
NETTO FINANSPOSTER		57 690	15 640
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 762 370	1 699 077
Skattekostnad på ordinært resultat	2	387 722	373 797
ORDINÆRT RESULTAT		1 374 648	1 325 280
ÅRSRESULTAT		1 374 648	1 325 280
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 356 348	1 303 254
Overføringer annen egenkapital	3	18 300	22 026
SUM OVERF. OG DISP.		1 374 648	1 325 280

Årsregnskap for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	147 880	153 042
Sum immaterielle eiendeler		147 880	153 042
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	943 414	994 119
Sum varige driftsmidler		943 414	994 119
SUM ANLEGGSMIDLER		1 091 294	1 147 161
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	2 424 547	2 145 839
Andre kortsiktige fordringer		71 621	85 286
Sum fordringer		2 496 168	2 231 125
SUM OMLØPSMIDLER		2 496 168	2 231 125
SUM EIENDELER		3 587 462	3 378 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	965 467	947 168
Sum opptjent egenkapital		965 467	947 168
SUM EGENKAPITAL		1 661 767	1 643 468
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 433	67 231
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 854 262	1 667 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 925 695	1 734 819
SUM GJELD		1 925 695	1 734 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 462	3 378 286

Trondheim _____ 2023

Marius Vinje
Styreleder

Cathrine Vinje Muri
Daglig leder



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntektsføring

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent. Dette skjer når tjenesten er ytet. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige garanti- og serviceytelser, balanseføres som uopptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

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



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Skatt

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

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

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	1 098 057
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 098 057
Akk. av/nedskr. pr 1/1	303 939
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	354 645
Balansført verdi pr 31/12	743 413
Prosentstatts for ord. avskr.	2-10
Tomter	200 000

Avskrivningsplan 25 år for tilbygg og 10 år for fast teknisk installasjoner.
Bygningene i Tromsø står på eid grunn. Tomter avskrives ikke.

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2022

Resultat før skattekostnader	1 762 370
Endring i midlertidige forskjeller	-23 462
Ytet konsernbidrag	1 738 908
Inntekt	0

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2022

Beregnet skatt av årets resultat	382 560
= Sum betalbar skatt	382 560
+ endring i utsatt skattefordel	5 162
= Ordinær skattekostnad	387 722

Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	382 560
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-382 560
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 13926 aksjer hver pålydende kr 50, samlet aksjekapital utgjør kr 696 300. Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapets har kun en eier som også har 100% stemmeandel.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Johan Vinje AS	13 926

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	947 168	1 643 468
Tilført fra årsresultat		18 300	18 300
Pr 31.12.	696 300	965 467	1 661 767

Note 4 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-672 186	-695 648

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Sum negative skatteøkende forskjeller	672 186	695 648
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-672 186	-695 648
Balansført utsatt skattefordel	147 880	153 042

Note 5 - Fordringer på konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	2 424 547	2 145 839
Sum fordringer	2 424 547	2 145 839
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 738 908	1 670 838
Annen kortsiktig gjeld	115 354	-3 250
Sum gjeld	1 854 262	1 667 588

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 56 108,- for 2022.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank A/S hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig. Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på tilsammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var det ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgt. 6, gnr,439, bnr 49 i Trondheim.



Årsregnskap 2022
for
Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003

Utarbeidet av:

Bachke & Co. A/S
Godkjent regnskapselskap
Fjordgata 11
7010 TRONDHEIM
Organisasjonsnr. 910518488



Johan Vinje Eiendom A/S

Årsmelding 2022

Virksomhetens art

Selskapets eiendomsmasse i Tromsø er fullt utleid. Leieforhold har fulgt inngåtte kontrakter.

Det er i løpet av året foretatt løpende vedlikehold på driftseiendommene.

Eiendommene anses som godt vedlikeholdt.

Administrasjonstjenester kjøpes fra morselskapet. Selskapet benytter ekstern regnskapsfører.

Den totale eiendomsmassen utgjør 2.575 kvm.

Utvikling i resultat og stilling

	2022	2021
Driftsinntekter	2 185 120	2 083 506
Driftsresultat	1 704 680	1 683 437
Årsresultat	1 374 648	1 325 280
	31.12.2022	31.12.2021
Balansesum	3 587 462	3 378 286
Egenkapital	1 661 767	1 643 468
Egenkapitalprosent	46,3%	48,6

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 2 083 506 kr i fjor til 2 185 120 kr i år, en økning på 4,9 %.
Årsresultatet ble 1 374 648 kr. mot 1 325 280 kr i fjor, en økning på 3,7 %.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Til grunn for antagelsen ligger at selskapet har kontrakt med leietaker om fortsatt leie av bygningsmassen.

Likviditeten er god.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med FoU-aktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.

Arbeidsmiljø og personale, likestilling mellom kjønnene

Selskapet har ingen ansatte og har heller ikke hatt ansatte i regnskapsåret.
Styret består av 1 kvinne og 1 mann.

Miljørapport

Det er ingen forhold ved selskapets virksomhet som har påvirkning på det ytre miljø.



Johan Vinje Eiendom A/S

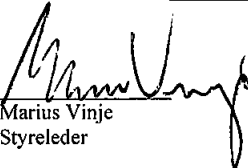
Årsmelding 2022

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 1 374 648:

Avgitt konsernbidrag	1 356 348
Overføring annen egenkapital	18 300
Totalt	1 374 648

TRONDHEIM den 28/6 2023


Marius Vinje
Styreleder


Cathrine Vinje Muri
Nestleder



Johan Vinje Eiendom A/S

Resultatregnskap

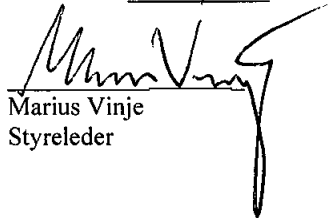

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 185 120	2 083 506
Sum driftsinntekter		2 185 120	2 083 506
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	50 706	50 706
Annen driftskostnad		429 735	349 364
Sum driftskostnader		480 440	400 069
DRIFTSRESULTAT		1 704 680	1 683 437
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		50 256	7 842
Annen finansinntekt		7 434	7 849
Sum finansinntekter		57 690	15 691
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	51
Sum finanskostnader		0	51
NETTO FINANSPOSTER		57 690	15 640
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		1 762 370	1 699 077
Skattekostnad på ordinært resultat	2	387 722	373 797
ORDINÆRT RESULTAT		1 374 648	1 325 280
ÅRSRESULTAT		1 374 648	1 325 280
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag		1 356 348	1 303 254
Overføringer annen egenkapital	3	18 300	22 026
SUM OVERF. OG DISP.		1 374 648	1 325 280



Johan Vinje Eiendom A/S

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	147 880	153 042
Sum immaterielle eiendeler		147 880	153 042
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	943 414	994 119
Sum varige driftsmidler		943 414	994 119
SUM ANLEGGSMIDLER		1 091 294	1 147 161
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap	5	2 424 547	2 145 839
Andre kortsiktige fordringer		71 621	85 286
Sum fordringer		2 496 168	2 231 125
SUM OMLØPSMIDLER		2 496 168	2 231 125
SUM EIENDELER		3 587 462	3 378 286
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	3	696 300	696 300
Sum innskutt egenkapital		696 300	696 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	965 467	947 168
Sum opptjent egenkapital		965 467	947 168
SUM EGENKAPITAL		1 661 767	1 643 468
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		71 433	67 231
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		1 854 262	1 667 588
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 925 695	1 734 819
SUM GJELD		1 925 695	1 734 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 587 462	3 378 286

Trondheim ^{28/6} 2023
Marius Vinje
Styreleder
Cathrine Vinje Muri
Daglig leder



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Bankinnskudd og kontanter

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Inntektsføring

Inntektene regnskapsføres når de er opptjent. Dette skjer når tjenesten er ytet.

Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Garanti- og serviceforpliktelser mv

Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige garanti- og serviceytelser, balanseføres som opptjent inntekt ved salget og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Noter for Johan Vinje Eiendom A/S

Organisasjonsnr. 917207003



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Skatt

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

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

Pensjonsforpliktelser

Selskapet har ingen ansatte og har derfor ikke tegnet noen pensjonsforsikring.

Note 1 - Avskrivning på varige driftsmidler

Avskrivningstablå Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Anskaffelseskost pr. 1/1	1 098 057
Anskaffelseskost pr. 31/12	1 098 057
Akk. av/nedskr. pr 1/1	303 939
+ Ordinære avskrivninger	50 706
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	354 645
Balanseført verdi pr 31/12	743 413
Prosentats for ord. avskr.	2-10
Tomter	200 000

Avskrivningsplan 25 år for tilbygg og 10 år for fast teknisk installasjoner. Bygningene i Tromsø står på eid grunn. Tomter avskrives ikke.



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Note 2 - Skattekostnad på ordinært resultat

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022
Resultat før skattekostnader	1 762 370
Endring i midlertidige forskjeller	-23 462
Ytet konsernbidrag	1 738 908
Inntekt	0
Spesifikasjon av årets skattekostnad:	2022
Beregnet skatt av årets resultat	382 560
= Sum betalbar skatt	382 560
+ endring i utsatt skattefordel	5 162
= Ordinær skattekostnad	387 722
Betalbar skatt i balansen består av:	
Beregnet skatt av årets resultat	382 560
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-382 560
= Betalbar skatt i balansen	0

Note 3 - Selskapskapital

Selskapet har 13926 aksjer hver pålydende kr 50, samlet aksjekapital utgjør kr 696 300. Selskapet består bare av aksjeklasse A.

Selskapets har kun en eier som også har 100% stemmeandel.

Aksjonærens navn	Antall aksjer
Johan Vinje AS	13 926

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Johan Vinje AS som har forretningskontor i Trondheim.

Konsernregnskapet kan fås hos morselskapet.

	Aksjekapital / selskapskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	696 300	947 168	1 643 468
Tilført fra årsresultat		18 300	18 300
Pr 31.12.	696 300	965 467	1 661 767



Johan Vinje Eiendom A/S

Noter 2022

Note 4 - Utsatt skattefordel

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	-672 186	-695 648
Sum negative skatteøkende forskjeller	672 186	695 648
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-672 186	-695 648
Balanseført utsatt skattefordel	147 880	153 042

Note 5 - Fordringer på konsernselskap

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

	2022	2021
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	2 424 547	2 145 839
Sum fordringer	2 424 547	2 145 839
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	1 738 908	1 670 838
Annen kortsiktig gjeld	115 354	-3 250
Sum gjeld	1 854 262	1 667 588

Selskapet kjøper administrasjonstjenester fra Johan Vinje AS. For disse tjenestene er det kostnadsført kr 56 108,- for 2022.

Selskapet har en konsernkontoavtale med Danske Bank A/S hvor det enkelte selskap er solidarisk ansvarlig. Teknisk sett innebærer konsernkontosystemet en rett for de deltakende selskaper i konsernet til felles å utnytte innvilget kreditt og selskapenes innestående midler.

Morselskapet har en trekkrettighet på til sammen 12 mill. kroner ut over konsernselskapenes innestående midler. Ved årsskiftet var det ikke denne rettigheten benyttet.

Trekkrettigheten er sikret med pant i Styrmannsgt. 6, gnr,439, bnr 49 i Trondheim.





Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Johan Vinje Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Johan Vinje Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: 08640-620U-XIIFU-TDCQV-DB4FV-A8677



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Johan Vinje Eiendom AS

- 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 modifiserer 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.

Trondheim, 29. juni 2023
Deloitte AS

Morten Alsos
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 08640-620UJ-XIFU-TDCQV-DB4FV-A8677



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."

Morten Alsos

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5990-4-1916891

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-06-29 07:02:52 UTC



Penneo Dokumentnr: 08640-620UJ-XIIFU-TDCQV-DB4FV-A8677

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>