



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 983 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AKHTAR JE AS
Forretningsadresse: c/o Pervez Akhtar Chodary
Kjelsåsveien 45A
0488 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Pervez Akhtar Chodhary
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 388 614	7 868 056
Annen driftsinntekt		55 119 241	
Sum inntekter		63 507 855	7 868 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 897 136	1 285 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 798 529	1 435 408
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	2 255 921	2 464 926
Sum kostnader		5 951 586	5 185 467
Driftsresultat		57 556 269	2 682 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		351 548	
Annen finansinntekt	5	2 000	51 476
Sum finansinntekter		353 548	51 476
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 284 982	1 164 810
Annen rentekostnad	5	2 114 244	1 435 066
Annen finanskostnad		69 591	10 282
Sum finanskostnader		3 468 817	2 610 158
Netto finans		-3 115 269	-2 558 682
Ordinært resultat før skattekostnad		54 441 000	123 907
Skattekostnad på resultat	7	10 039 080	638 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 401 920	-514 702
Årsresultat		44 401 920	-514 702
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 401 920	-514 702



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		44 401 920	-514 702
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 700 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital		42 701 920	
Overført fra annen egenkapital			-2 264 702
Sum overføringer og disponeringer		44 401 920	-514 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	40 003 478	43 316 381
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	390 179	583 652
Sum varige driftsmidler		40 393 657	43 900 033
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	55 553 311	55 553 311
Lån til foretak i samme konsern	6	9 116 246	8 764 698
Andre langsiktige fordringer			64 232
Sum finansielle anleggsmidler		64 669 557	64 382 241
Sum anleggsmidler		105 063 214	108 282 275
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		627 482	570 216
Andre kortsiktige fordringer		56 738 964	474 523
Sum fordringer		57 366 446	1 044 739
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		763 885	588 805
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		763 885	588 805
Sum omløpsmidler		58 130 331	1 633 544
SUM EIENDELER		163 193 546	109 915 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	217 000	217 000
Overkurs	9	1 751 000	1 751 000
Sum innskutt egenkapital		1 968 000	1 968 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	68 424 084	25 722 164
Sum opptjent egenkapital		68 424 084	25 722 164
Sum egenkapital		70 392 084	27 690 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	7 570 875	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 570 875	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 421 998	48 598 528
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	33 968 760	31 782 196
Sum annen langsiktig gjeld		81 390 758	80 380 725
Sum langsiktig gjeld		88 961 633	80 380 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 402	807 782
Betalbar skatt	7	2 468 205	194 641
Skyldig offentlige avgifter		269 982	272 203
Annen kortsiktig gjeld		841 240	570 304
Sum kortsiktig gjeld		3 839 829	1 844 929
Sum gjeld		92 801 461	82 225 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 193 546	109 915 818



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547295

Enheten

Organisasjonsnummer: 960 983 122
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: JUSTISEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: c/o Pervez Akhtar Chodary
Kjelsåsveien 45A
0488 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap 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: Pervez Akhtar Chodhary
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2023

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 960 983 122
JUSTISEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		8 388 614	7 868 056
Annen driftsinntekt		55 119 241	
Sum inntekter		63 507 855	7 868 056
Kostnader			
Lønnskostnad	2	1 897 136	1 285 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 798 529	1 435 408
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	2 255 921	2 464 926
Sum kostnader		5 951 586	5 185 467
Driftsresultat		57 556 269	2 682 589
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	4		
Annen renteinntekt		351 548	
Annen finansinntekt	5	2 000	51 476
Sum finansinntekter		353 548	51 476
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 284 982	1 164 810
Annen rentekostnad	5	2 114 244	1 435 066
Annen finanskostnad		69 591	10 282
Sum finanskostnader		3 468 817	2 610 158
Netto finans		-3 115 269	-2 558 682
Ordinært resultat før skattekostnad			
skattekostnad		54 441 000	123 907
Skattekostnad på resultat	7	10 039 080	638 609
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 401 920	-514 702
Årsresultat		44 401 920	-514 702
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 401 920	-514 702
Totalresultat		44 401 920	-514 702



Overføringer og disponeringer		
Tilleggsutbytte	1 700 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital	42 701 920	
Overført fra annen egenkapital		-2 264 702
Sum overføringer og disponeringer	44 401 920	-514 702



Organisasjonsnr: 960 983 122
JUSTISEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 3, 5 40 003 478 43 316 381

Driftsløsøre, inventar o.

a. utstyr 3, 5 390 179 583 652

Sum varige driftsmidler 40 393 657 43 900 033

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 55 553 311 55 553 311

Lån til foretak i samme

konsern 6 9 116 246 8 764 698

Andre langsiktige

fordringer 64 232

Sum finansielle

anleggsmidler 64 669 557 64 382 241

Sum anleggsmidler 105 063 214 108 282 275

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 627 482 570 216

Andre kortsiktige

fordringer 56 738 964 474 523

Sum fordringer 57 366 446 1 044 739

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 763 885 588 805

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 763 885 588 805

Sum omløpsmidler 58 130 331 1 633 544

SUM EIENDELER 163 193 546 109 915 818

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	8, 9	217 000	217 000
Overkurs	9	1 751 000	1 751 000
Sum innskutt egenkapital		1 968 000	1 968 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	68 424 084	25 722 164
Sum opptjent egenkapital		68 424 084	25 722 164
Sum egenkapital		70 392 084	27 690 164
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7	7 570 875	
Sum avsetninger for forpliktelser		7 570 875	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 421 998	48 598 528
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	33 968 760	31 782 196
Sum annen langsiktig gjeld		81 390 758	80 380 725
Sum langsiktig gjeld		88 961 633	80 380 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 402	807 782
Betalbar skatt	7	2 468 205	194 641
Skyldig offentlige avgifter		269 982	272 203
Annen kortsiktig gjeld		841 240	570 304
Sum kortsiktig gjeld		3 839 829	1 844 929
Sum gjeld		92 801 461	82 225 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 193 546	109 915 818



Organisasjonsnr: 960 983 122
JUSTISEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.50

<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

2022

Justisen Eiendom AS

Org.nr.: 960 983 122



Resultatregnskap			
Justisen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		8 388 614	7 868 056
Annen driftsinntekt		55 119 241	0
Sum driftsinntekter		<u>63 507 855</u>	<u>7 868 056</u>
Lønnskostnad	2	1 897 136	1 285 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 798 529	1 435 408
Annen driftskostnad	2	2 255 921	2 464 926
Sum driftskostnader		<u>5 951 586</u>	<u>5 185 467</u>
Driftsresultat		<u>57 556 269</u>	<u>2 682 589</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		351 548	0
Annen finansinntekt	5	2 000	51 476
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 284 982	1 164 810
Annen rentekostnad	5	2 114 244	1 435 066
Annen finanskostnad		69 591	10 282
Resultat av finansposter		<u>-3 115 269</u>	<u>-2 558 682</u>
Resultat før skattekostnad		54 441 000	123 907
Skattekostnad på resultat	7	10 039 080	638 609
Resultat		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Årsresultat		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		1 700 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital		42 701 920	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 264 702
Sum overføringer		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Justisen Eiendom AS			Side 2



Balanse			
Justisen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	40 003 478	43 316 381
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	390 179	583 652
Sum varige driftsmidler		<u>40 393 657</u>	<u>43 900 033</u>
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	55 553 311	55 553 311
Lån til foretak i samme konsern	6	9 116 246	8 764 698
Andre langsiktige fordringer		0	64 232
Sum finansielle anleggsmidler		<u>64 669 557</u>	<u>64 382 241</u>
Sum anleggsmidler		<u>105 063 214</u>	<u>108 282 275</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		627 482	570 216
Andre kortsiktige fordringer		56 738 964	474 523
Sum fordringer		<u>57 366 446</u>	<u>1 044 739</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		763 885	588 805
Sum omløpsmidler		<u>58 130 331</u>	<u>1 633 544</u>
Sum eiendeler		<u>163 193 546</u>	<u>109 915 818</u>
Justisen Eiendom AS		Side 3	



Balanse			
Justisen Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	217 000	217 000
Overkurs	9	1 751 000	1 751 000
Sum innskutt egenkapital		1 968 000	1 968 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	68 424 084	25 722 164
Sum opptjent egenkapital		68 424 084	25 722 164
Sum egenkapital		70 392 084	27 690 164
Gjeld			
Utsatt skatt	7	7 570 875	0
Sum avsetning for forpliktelser		7 570 875	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 421 998	48 598 528
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	33 968 760	31 782 196
Sum annen langsiktig gjeld		81 390 758	80 380 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 402	807 782
Betalbar skatt	7	2 468 205	194 641
Skyldig offentlige avgifter		269 982	272 203
Annen kortsiktig gjeld		841 240	570 304
Sum kortsiktig gjeld		3 839 829	1 844 929
Sum gjeld		92 801 461	82 225 654
Sum egenkapital og gjeld		163 193 546	109 915 818
Oslo, 23.06.2023			
Styret i Justisen Eiendom AS			
<hr/>			
Pervez Akhtar Chodhary			
styreleder			
<hr/>			
Justisen Eiendom AS		Side 4	



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold god regnskapsskikk.



JUSTISEN EIENDOM AS
NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 572 724	1 055 498
Arbeidsgiveravgift	262 142	187 161
Pensjonskostnader	25 326	19 569
Andre ytelser	36 945	22 905
Sum	1 897 136	1 285 133

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2,5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har tilfredsstillende ordning.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bil	Nærings- eiendommer	Bolig- og fritids- eiendommer*	Tomter**	Inventar	Sum
Kostpris 1.1.2022	1 218 000	22 380 613	36 599 282	3 176 005	126 398 63	500 298
Tilgang/avgang i året	0	-4 197 941	0	-300 000	20 724	-4 477 217
Sum kostpris 31.12.2022	1 218 000	18 182 672	36 599 282	2 876 005	147 122	59 023 081
Akk.av- og nedsk. 1.1.2022	710 500	13 931 993	4 907 526	0	50 246	19 600 265
Årets nedskrivninger	0	-2 769 369	0	0	0	-2 769 369
Årets ordr.avskr.	182 700	727 307	857 025	0	31 497	1 798 529
Sum akk. avskr. 31.12.2022	893 200	11 889 931	5 764 551	0	81 743	18 629 425
Bokført verdi 31.12.2022	324 800	6 292 741	30 834 731	2 876 005	65 379	40 393 656

Avskrivningsprosent 15 % 4 % 2 og 3 % 0% 20%

*) Enebolig i Gjøveien 3 B i Oslo, eiendom i Trondheimsvegen, eiendom i Morells vei samt leiligheter beliggende i Spania, hvor den ene er nedskrevet i sin helhet.

**) Tomteinvesteringer gjelder Maridalsvn. med NOK 876 005 og tomteverdien for eiendom i Thv. Meyersgt. 32 som utgjør NOK 2 000 000.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Egenkapital 2022	Årsresultat 2022
Maridalsveien 271 AS	2019	Oslo	9 711 655	-5 190
Grønland Eiendomsinvest AS	2005	Oslo	17 718 970	611 488
Pilestredet 39 AS	2008	Oslo	9 091 961	1 370 035
Thorvald Meyersgate 30B AS	2020	Oslo	244 016	3 007



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Alle er heleide datterselskaper.

Aksjene i Grønland Eiendomsinvest AS er bokført til kostpris MNOK 23,2.

Aksjene i Pilestredet 39 AS er bokført til kostpris MNOK 9,6.

Aksjene i Maridalsveien 271 AS er bokført til kostpris MNOK 15,4.

Aksjene i Thorvald Meyersgate 30B AS er bokført til kostpris MNOK 7,4.

Note 5 Langsiktig gjeld og pantestillelser

Selskapet har pantelån i norsk kredittinstitusjon til delvis finansiering av ervervede forretningseiendommer og aksjer i datterselskaper. Banklånet løper med flytende rente.

Restlån per 31.12.2022 utgjør NOK 45 979 328. Pantelånenes løpetid er 20 år og tilbakebetaling skjer over denne perioden. Resttid er 19 år. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør per 31.12.2022 NOK 46 276 267.

DNB har pant i motorvogn på NOK 1 072 695, mens bokført verdi utgjør NOK 324 800.

Fritidseiendom i Spania er belånt med € 102 797, tilsvarende NOK 1 080 808 etter kurs per 31.12.2022. Årets resultatført agio utgjør NOK -53 969.

Av øvrig langsiktig gjeld utgjør NOK 33 968 760 lån fra datterselskaper som forrentes med 4 % p.a. Rentekostnaden i 2022 utgjorde NOK 1 284 982.

Note 6 Fordringer og gjeld til selskap i samme konsern m.v.

	langsiktig fordring	
	2022	2021
Thorvald Meyers gate 30B AS	9 116 246	8 764 698
SUM	9 116 246	8 764 698

	langsiktig gjeld	
	2022	2021
Grønland Eiendomsinvest AS	23 865 238	22 987 067
Pilestredet 39 AS	8 229 079	7 406 686
Maridalsveien 271 AS	1 046 272	887 183
Thorvald Meyers gate 30B AS	828 171	501 260
SUM	33 968 760	31 782 196

Mellomværende er renteberegnet med 4 % og netto rentekostnader utgjorde i 2022 NOK 933 434.



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 468 205	194 641
Endring i utsatt skatt	7 570 875	443 968
Skattekostnad ordinært resultat	10 039 080	638 609
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	54 441 000	123 907
Permanente forskjeller	133 789	8 060
Endring i midlertidige forskjeller	-43 355 676	752 764
Skattepliktig inntekt	11 219 113	884 731
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 468 205	194 641
Sum betalbar skatt i balansen	2 468 205	194 641

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-8 338 794	-8 760 106	-421 311
Fordringer	0	-125 000	-125 000
Gevinst – og tapskonto	42 809 365	0	-42 809 365
Avsetninger mv	-57 500	-57 500	0
Sum	34 413 070	-8 942 606	-43 355 676
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 942 606	8 942 606
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	34 413 070	0	-34 413 070
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	7 570 875	0	-7 570 875

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 8 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 217 000 og består av 217 aksjer hver pålydende kr 1 000. Det foreligger kun en aksjeklasse.

Samtlige aksjer eies ved utgangen av regnskapsåret av Pervez Akthar Chodhary.

Note 9 Egenkapitalbevegelser

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.2022	217 000	1 751 000	25 722 164	27 690 164
<u>Årets endringer:</u>				
Tilleggsutbytte	0	0	-1 700 000	-1 700 000
Årets resultat	0	0	44 401 920	44 401 920
Pr 31.12.2022	217 000	1 751 000	68 424 084	70 392 084



Årsregnskap
2022

Justisen Eiendom AS

Org.nr.: 960 983 122



Resultatregnskap			
Justisen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Leieinntekt		8 388 614	7 868 056
Annen driftsinntekt		55 119 241	0
Sum driftsinntekter		<u>63 507 855</u>	<u>7 868 056</u>
Lønnskostnad	2	1 897 136	1 285 133
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	1 798 529	1 435 408
Annen driftskostnad	2	2 255 921	2 464 926
Sum driftskostnader		<u>5 951 586</u>	<u>5 185 467</u>
Driftsresultat		<u>57 556 269</u>	<u>2 682 589</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		351 548	0
Annen finansinntekt	5	2 000	51 476
Rentekostnad til foretak i samme konsern	5, 6	1 284 982	1 164 810
Annen rentekostnad	5	2 114 244	1 435 066
Annen finanskostnad		69 591	10 282
Resultat av finansposter		<u>-3 115 269</u>	<u>-2 558 682</u>
Resultat før skattekostnad		54 441 000	123 907
Skattekostnad på resultat	7	10 039 080	638 609
Resultat		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Årsresultat		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Overføringer			
Tilleggsutbytte		1 700 000	1 750 000
Avsatt til annen egenkapital		42 701 920	0
Overført fra annen egenkapital		0	2 264 702
Sum overføringer		<u>44 401 920</u>	<u>-514 702</u>
Justisen Eiendom AS			Side 2



Balanse			
Justisen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 5	40 003 478	43 316 381
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 5	390 179	583 652
Sum varige driftsmidler		40 393 657	43 900 033
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	55 553 311	55 553 311
Lån til foretak i samme konsern	6	9 116 246	8 764 698
Andre langsiktige fordringer		0	64 232
Sum finansielle anleggsmidler		64 669 557	64 382 241
Sum anleggsmidler		105 063 214	108 282 275
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		627 482	570 216
Andre kortsiktige fordringer		56 738 964	474 523
Sum fordringer		57 366 446	1 044 739
Bankinnskudd, kontanter o.l.		763 885	588 805
Sum omløpsmidler		58 130 331	1 633 544
Sum eiendeler		163 193 546	109 915 818
Justisen Eiendom AS		Side 3	



Balanse			
Justisen Eiendom AS			
	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	217 000	217 000
Overkurs	9	1 751 000	1 751 000
Sum innskutt egenkapital		1 968 000	1 968 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	68 424 084	25 722 164
Sum opptjent egenkapital		68 424 084	25 722 164
Sum egenkapital		70 392 084	27 690 164
Gjeld			
Utsatt skatt	7	7 570 875	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	47 421 998	48 598 528
Øvrig langsiktig gjeld	5, 6	33 968 760	31 782 196
Sum annen langsiktig gjeld		81 390 758	80 380 725
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		260 402	807 782
Betalbar skatt	7	2 468 205	194 641
Skyldig offentlige avgifter		269 982	272 203
Annen kortsiktig gjeld		841 240	570 304
Sum kortsiktig gjeld		3 839 829	1 844 929
Sum gjeld		92 801 461	82 225 654
Sum egenkapital og gjeld		163 193 546	109 915 818
Oslo, 23.06.2023			
Styret i Justisen Eiendom AS			
<hr/>			
Pervez Akhtar Chodhary			
styreleder			
Justisen Eiendom AS			
			Side 4



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold god regnskapsskikk.



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 2 Lønnskostnader

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	1 572 724	1 055 498
Arbeidsgiveravgift	262 142	187 161
Pensjonskostnader	25 326	19 569
Andre ytelser	36 945	22 905
Sum	1 897 136	1 285 133

Selskapet har i 2022 sysselsatt 2,5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har tilfredsstillende ordning.

Note 3 Varige driftsmidler

	Bil	Nærings- eiendommer	Bolig- og fritids- eiendommer*	Tomter**	Inventar	Sum
Kostpris 1.1.2022	1 218 000	22 380 613	36 599 282	3 176 005	126 398 63	500 298
Tilgang/avgang i året	0	-4 197 941	0	-300 000	20 724	-4 477 217
Sum kostpris 31.12.2022	1 218 000	18 182 672	36 599 282	2 876 005	147 122	59 023 081
Akk.av- og nedsk. 1.1.2022	710 500	13 931 993	4 907 526	0	50 246	19 600 265
Årets nedskrivninger	0	-2 769 369	0	0	0	-2 769 369
Årets ordr.avskr.	182 700	727 307	857 025	0	31 497	1 798 529
Sum akk. avskr. 31.12.2022	893 200	11 889 931	5 764 551	0	81 743	18 629 425
Bokført verdi 31.12.2022	324 800	6 292 741	30 834 731	2 876 005	65 379	40 393 656

Avskrivningsprosent 15 % 4 % 2 og 3 % 0% 20%

*) Enebolig i Gjøveien 3 B i Oslo, eiendom i Trondheimsvegen, eiendom i Morells vei samt leiligheter beliggende i Spania, hvor den ene er nedskrevet i sin helhet.

**) Tomteinvesteringer gjelder Maridalsvn. med NOK 876 005 og tomteverdien for eiendom i Thv. Meyersgt. 32 som utgjør NOK 2 000 000.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m.v.

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Egenkapital 2022	Årsresultat 2022
Maridalsveien 271 AS	2019	Oslo	9 711 655	-5 190
Grønland Eiendomsinvest AS	2005	Oslo	17 718 970	611 488
Pilestredet 39 AS	2008	Oslo	9 091 961	1 370 035
Thorvald Meyersgate 30B AS	2020	Oslo	244 016	3 007



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Alle er heleide datterselskaper.

Aksjene i Grønland Eiendomsinvest AS er bokført til kostpris MNOK 23,2.
Aksjene i Pilestredet 39 AS er bokført til kostpris MNOK 9,6.
Aksjene i Maridalsveien 271 AS er bokført til kostpris MNOK 15,4.
Aksjene i Thorvald Meyersgate 30B AS er bokført til kostpris MNOK 7,4.

Note 5 Langsiktig gjeld og pantestillelser

Selskapet har pantelån i norsk kredittinstitusjon til delvis finansiering av ervervede forretnings eiendommer og aksjer i datterselskaper. Banklånet løper med flytende rente.

Restlån per 31.12.2022 utgjør NOK 45 979 328. Pantelånenes løpetid er 20 år og tilbakebetaling skjer over denne perioden. Resttid er 19 år. Bokført verdi av pantsatte eiendeler utgjør per 31.12.2022 NOK 46 276 267.

DNB har pant i motorvogn på NOK 1 072 695, mens bokført verdi utgjør NOK 324 800.

Fritidseiendom i Spania er belånt med € 102 797, tilsvarende NOK 1 080 808 etter kurs per 31.12.2022. Årets resultatført agio utgjør NOK -53 969.

Av øvrig langsiktig gjeld utgjør NOK 33 968 760 lån fra datterselskaper som forrentes med 4 % p.a. Rentekostnaden i 2022 utgjorde NOK 1 284 982.

Note 6 Fordringer og gjeld til selskap i samme konsern m.v.

	langsiktig fordring	
	2022	2021
Thorvald Meyers gate 30B AS	9 116 246	8 764 698
SUM	9 116 246	8 764 698

	langsiktig gjeld	
	2022	2021
Grønland Eiendomsinvest AS	23 865 238	22 987 067
Pilestredet 39 AS	8 229 079	7 406 686
Maridalsveien 271 AS	1 046 272	887 183
Thorvald Meyers gate 30B AS	828 171	501 260
SUM	33 968 760	31 782 196

Mellomværende er renteberegnet med 4 % og netto rentekostnader utgjorde i 2022 NOK 933 434.



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 468 205	194 641
Endring i utsatt skatt	7 570 875	443 968
Skattekostnad ordinært resultat	10 039 080	638 609
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	54 441 000	123 907
Permanente forskjeller	133 789	8 060
Endring i midlertidige forskjeller	-43 355 676	752 764
Skattepliktig inntekt	11 219 113	884 731
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 468 205	194 641
Sum betalbar skatt i balansen	2 468 205	194 641

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-8 338 794	-8 760 106	-421 311
Fordringer	0	-125 000	-125 000
Gevinst – og tapskonto	42 809 365	0	-42 809 365
Avsetninger mv	-57 500	-57 500	0
Sum	34 413 070	-8 942 606	-43 355 676
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	8 942 606	8 942 606
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	34 413 070	0	-34 413 070
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	7 570 875	0	-7 570 875

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



JUSTISEN EIENDOM AS NOTER TIL REGNSKAPET 2022

Note 8 Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er kr 217 000 og består av 217 aksjer hver pålydende kr 1 000. Det foreligger kun en aksjeklasse.

Samtlige aksjer eies ved utgangen av regnskapsåret av Pervez Akthar Chodhary.

Note 9 Egenkapitalbevegelser

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 1.1.2022	217 000	1 751 000	25 722 164	27 690 164
<u>Årets endringer:</u>				
Tilleggsutbytte	0	0	-1 700 000	-1 700 000
Årets resultat	0	0	44 401 920	44 401 920
Pr 31.12.2022	217 000	1 751 000	68 424 084	70 392 084



Elektronisk signatur

Signert av

Chodhary, Pervez Akhtar
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

27.06.2023 11.16.05

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



berge lundal

Til generalforsamling i Justisen Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Justisen 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.

Ledelsens 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 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 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

berge & lundal revisjonsselskap as

statsautorisert revisor, medlem av Den norske Revisorforeningen
Tordenskiolds gate 8-10, 0160 Oslo, tlf. 22 01 06 00
www.berge-lundal.no | post@berge-lundal.no
Rev.nr./Org.nr. 967 418 064

side 1 av 2

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Uavhengig revisors beretning for 2022
Justisen Eiendom AS

avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23.06.2023

berge & lundal revisjonsselskap as

Christian Jensen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

JENSEN, CHRISTIAN
Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

28.06.2023 09.08.03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.