



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

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:	24.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 853 653	2 248 546
Annen driftsinntekt		32 130 224	35 462 298
Sum inntekter		34 983 877	37 710 844
Kostnader			
Varekostnad		2 257 045	990 212
Avskrivning på driftsmidler	2	7 073 616	8 253 107
Annen driftskostnad		7 393 030	5 808 477
Sum kostnader		16 723 691	15 051 796
Driftsresultat		18 260 186	22 659 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	4 530	24 983 257
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 617 239	
Annen renteinntekt		2 044 558	2 314 911
Annen finansinntekt	4	3 064 408	34 386
Sum finansinntekter		6 730 736	27 332 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 477 958	1 158 025
Annen rentekostnad		21 227 839	17 147 723
Annen finanskostnad		1 009 314	1 340 994
Sum finanskostnader		24 715 111	19 646 743
Netto finans		-17 984 375	7 685 811
Resultat før skattekostnad		275 810	30 344 859
Skattekostnad på resultat	5	-603 329	7 479 671
Årsresultat		879 139	22 865 188
Årsresultat etter minoritetsinteresser		879 139	22 865 188
Totalresultat		879 139	22 865 188



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		879 139	22 865 188
Sum overføringer og disponeringer	6	879 139	22 865 188



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	452 665 547	446 134 468
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		136 265	62 695
Sum varige driftsmidler	2	452 801 812	446 197 163
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	19 998 530	19 998 530
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	43 247 072	61 097 304
Investeringer i tilknyttet selskap	8	5 138 792	7 526 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	19 060 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 160 000	2 160 000
Andre fordringer, langsiktig	7	15 397 731	14 642 762
Sum finansielle anleggsmidler		105 002 125	121 984 931
Sum anleggsmidler		557 803 937	568 182 094
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 305 925	9 740
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	21 066 705	47 767 132
Sum fordringer		22 372 630	47 776 872
Sum omløpsmidler		22 372 630	47 776 872
SUM EIENDELER		580 176 566	615 958 966

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	33 067 720	48 513 920
Overkurs		38 652 371	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		41 494 799	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		113 214 890	123 160 067
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		715 590	51 608 434
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		715 590	51 608 434
Sum egenkapital	6, 10	113 930 480	174 768 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	24 882 051	30 536 398
Sum avsetninger for forpliktelser		24 882 051	30 536 398
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		50 661 565	7 313 432
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	259 249 000	341 762 000
Øvrig langsiktig gjeld		115 000 000	52 930 890
Sum annen langsiktig gjeld		424 910 565	402 006 322
Sum langsiktig gjeld		449 792 615	432 542 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 772 269	
Leverandørgjeld		4 536 635	1 807 284
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og andre trekk			471 287
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	2 144 567	6 369 175
Sum kortsiktig gjeld		16 453 471	8 647 746
Sum gjeld		466 246 087	441 190 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 176 567	615 958 966



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 652544

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 24.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 989 447 734
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		2 853 653	2 248 546
Annen driftsinntekt		32 130 224	35 462 298
Sum inntekter		34 983 877	37 710 844
Kostnader			
Varekostnad		2 257 045	990 212
Avskrivning på driftsmidler 2		7 073 616	8 253 107
Annen driftskostnad		7 393 030	5 808 477
Sum kostnader		16 723 691	15 051 796
Driftsresultat		18 260 186	22 659 048
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3, 4	4 530	24 983 257
Annen renteinntekt	3	1 617 239	
Annen finansinntekt	4	2 044 558	2 314 911
Sum finansinntekter		6 730 736	27 332 554
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 477 958	1 158 025
Annen rentekostnad		21 227 839	17 147 723
Annen finanskostnad		1 009 314	1 340 994
Sum finanskostnader		24 715 111	19 646 743
Netto finans		-17 984 375	7 685 811
Resultat før skattekostnad		275 810	30 344 859
Skattekostnad på resultat	5	-603 329	7 479 671
Årsresultat		879 139	22 865 188
Årsresultat etter minoritetsinteresser		879 139	22 865 188
Totalresultat		879 139	22 865 188
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital		879 139	22 865 188
Sum overføringer og disponeringer	6	879 139	22 865 188



Organisasjonsnr: 989 447 734
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
	7	452 665 547	446 134 468
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr			
		136 265	62 695
Sum varige driftsmidler	2	452 801 812	446 197 163
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			
	4	19 998 530	19 998 530
Lån til foretak i samme konsern			
	3, 7	43 247 072	61 097 304
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	5 138 792	7 526 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	7	19 060 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler			
		2 160 000	2 160 000
Andre fordringer, langsiktig			
	7	15 397 731	14 642 762
Sum finansielle anleggsmidler		105 002 125	121 984 931
Sum anleggsmidler		557 803 937	568 182 094
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			
	7	1 305 925	9 740
Andre kortsiktige fordringer			
	3, 7	21 066 705	47 767 132
Sum fordringer		22 372 630	47 776 872
Sum omløpsmidler		22 372 630	47 776 872
SUM EIENDELER		580 176 566	615 958 966
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	33 067 720	48 513 920



Overkurs		38 652 371	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		41 494 799	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		113 214 890	123 160 067
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		715 590	51 608 434
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		715 590	51 608 434
Sum egenkapital	6, 10	113 930 480	174 768 501
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	24 882 051	30 536 398
Sum avsetninger for forpliktelses		24 882 051	30 536 398
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		50 661 565	7 313 432
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	259 249 000	341 762 000
Øvrig langsiktig gjeld		115 000 000	52 930 890
Sum annen langsiktig gjeld		424 910 565	402 006 322
Sum langsiktig gjeld		449 792 615	432 542 720
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 772 269	
Leverandørgjeld		4 536 635	1 807 284
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og andre trekk			471 287
Utbytte	3		
Annen kortsiktig gjeld	3	2 144 567	6 369 175
Sum kortsiktig gjeld		16 453 471	8 647 746
Sum gjeld		466 246 087	441 190 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		580 176 567	615 958 966



Organisasjonsnr: 989 447 734
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap

2024

Gunvald Johansen Eiendom AS

Org.nr.:989 447 734

Penneo Dokumentnøkkel: SXYTW-W1A3M-E85O5-UN82P-KE5LE-5QQTf



Resultatregnskap			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Salgsinntekt		2 853 653	2 248 546
Annen driftsinntekt		<u>32 130 224</u>	<u>35 462 298</u>
Sum driftsinntekter		<u>34 983 877</u>	<u>37 710 844</u>
Varekostnad		2 257 045	990 212
Avskrivning på driftsmidler	2	7 073 616	8 253 107
Annen driftskostnad		<u>7 393 030</u>	<u>5 808 477</u>
Sum driftskostnader		<u>16 723 691</u>	<u>15 051 796</u>
Driftsresultat		<u>18 260 186</u>	<u>22 659 048</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3, 4	4 530	24 983 257
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 617 239	0
Annen renteinntekt		2 044 558	2 314 911
Annen finansinntekt	4	3 064 408	34 386
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 477 958	1 158 025
Annen rentekostnad		21 227 839	17 147 723
Annen finanskostnad		<u>1 009 314</u>	<u>1 340 994</u>
Resultat av finansposter		<u>-17 984 375</u>	<u>7 685 811</u>
Resultat før skattekostnad		275 810	30 344 859
Skattekostnad på resultat	5	<u>-603 329</u>	<u>7 479 671</u>
Resultat		<u>879 139</u>	<u>22 865 188</u>
Årsresultat		<u>879 139</u>	<u>22 865 188</u>
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		<u>879 139</u>	<u>22 865 188</u>
Sum overføringer	6	<u>879 139</u>	<u>22 865 188</u>



Balanse			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	452 665 547	446 134 468
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		136 265	62 695
Sum varige driftsmidler	2	<u>452 801 812</u>	<u>446 197 163</u>
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	19 998 530	19 998 530
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	43 247 072	61 097 304
Investeringer i tilknyttet selskap	8	5 138 792	7 526 335
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7	19 060 000	16 560 000
Investeringer i aksjer og andeler		2 160 000	2 160 000
Andre fordringer, langsiktig	7	15 397 731	14 642 762
Sum finansielle anleggsmidler		<u>105 002 125</u>	<u>121 984 931</u>
Sum anleggsmidler		<u>557 803 937</u>	<u>568 182 094</u>
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 305 925	9 740
Andre kortsiktige fordringer	3, 7	21 066 705	47 767 132
Sum fordringer		<u>22 372 630</u>	<u>47 776 872</u>
Sum omløpsmidler		<u>22 372 630</u>	<u>47 776 872</u>
Sum eiendeler		<u>580 176 566</u>	<u>615 958 966</u>



Balanse			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	33 067 720	48 513 920
Overkurs		38 652 371	42 157 966
Annen innskutt egenkapital		41 494 799	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		<u>113 214 890</u>	<u>123 160 067</u>
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		715 590	51 608 434
Sum opptjent egenkapital		<u>715 590</u>	<u>51 608 434</u>
Sum egenkapital	6, 10	<u>113 930 480</u>	<u>174 768 501</u>
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	24 882 051	30 536 398
Sum avsetning for forpliktelser		<u>24 882 051</u>	<u>30 536 398</u>
Annen langsiktig gjeld			
Konvertible lån		50 661 565	7 313 432
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	259 249 000	341 762 000
Øvrig langsiktig gjeld		115 000 000	52 930 890
Sum annen langsiktig gjeld		<u>424 910 565</u>	<u>402 006 322</u>
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	9 772 269	0
Leverandørgjeld		4 536 635	1 807 284
Skattetrekk og andre trekk		0	471 287
Annen kortsiktig gjeld	3	2 144 567	6 369 175
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 453 471</u>	<u>8 647 746</u>
Sum gjeld		<u>466 246 087</u>	<u>441 190 466</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>580 176 567</u>	<u>615 958 966</u>
Bodø, den			
Styret i Gunvald Johansen Eiendom AS			
_____ Andreas Mengkrogen Johansen styremedlem		_____ Jørn-Vidar Johansen styreleder	
Gunvald Johansen Eiendom AS			Side 4

Penneo Dokumentnøkkel: SXYTW-W1A3M-E85O5-UN82P-KE5LE-5QQTf



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. 01.01.24	453 729 780	1 730 458	45 428 507	500 888 745
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	4 054 543	100 000	131 445 070	135 599 613
- Avgang i året	91 935 534		29 985 814	121 921 348
= Anskaffelseskost 31.12.24	365 848 789	1 830 458	146 887 763	514 567 010
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	60 071 005	1 694 193	0	61 765 198
= Bokført verdi 31.12.24	305 777 784	136 265	146 887 763	452 801 811
Årets ordinære avskrivninger	7 047 186	26 430	0	7 073 614
Økonomisk levetid	30-100 år	7 år		
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Ingen avskrivning	



Note 3 Mellomregning med selskap i samme konsern

	2024
Gjeld til foretak i samme konsern langsiktig	115 000 000
Fordringer på selskap i samme konsern kundefordringer	10 163
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	43 247 072
Gjeld i forbindelse med konsernkonto	9 772 269
Øvrige kortsiktige fordringer på konsernselskaper	20 022 818

Fordringer og gjeld til nærstående er i 2024 renteberegnet med henholdsvis kr 1 667 074 i inntekt og kr 249 676 i kostnad. Renteberegning skjer når mellomværende anses som ordinært ut-/innlån og skjer til markedsmessige vilkår.

Selskapet har gitt ansvarlig lån til Kvartal 3 Bodø AS på kr 14 879 665 som er nærstående selskap.

Selskapet har innteksført konsernbidrag fra datterselskap GJE Fauske AS på kr 4 530 i 2024.

Note 4 Datterselskap

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eier- andel	Resultat 2024	Egenkapital 2024
Løvold Gården AS	31.05.2017	Bodø	14 313 239	100,0 %	-309 744	10 084 398
GJE Fauske AS	03.09.2018	Bodø	5 685 291	100,0 %	-27 092	5 825 994
SUM			19 998 530			



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	6 873 749
Endring i utsatt skatt	-603 329	605 922
Skattekostnad ordinært resultat	-603 329	7 479 671

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	275 810	30 344 859
Permanente forskjeller	-3 018 217	-12 665
Endring i midlertidige forskjeller	-1 807 191	-2 754 191
Mottatt konsernbidrag	0	3 666 309
Avgitt konsernbidrag	0	-31 244 313
Skattepliktig inntekt	-4 549 598	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-997	574 868
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	0	-6 873 749
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	997	6 298 881
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	275 810	30 344 859
Beregnet skatt av resultat før skatt	60 678	6 675 869
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-664 008	-2 786
Sum	-603 330	6 673 083
Effektiv skattesats	-218,7 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	116 416 708	138 168 329	21 751 621
Gevinst – og tapskonto	1 233 122	633 478	-599 644
Sum	117 649 830	138 801 807	21 151 977
Akkumulert fremførbart underskudd	-4 549 598	0	4 549 598
Grunnlag for utsatt skatt	113 100 232	138 801 807	25 701 575
Utsatt skatt (22 %)	24 882 051	30 536 398	5 654 346



Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01.2024	48 513 920	42 157 966	32 488 181	51 608 434	174 768 501
Fisjon Tømrrerveien 4	-3 960 320	-3 340 517	-2 574 302	-8 155 885	-18 031 024
Fusjon Gunvald Johansen Bygg AS	1 466 080	15 885 980			17 352 060
Fisjon Bodøveien 682 AS	-12 951 960	-16 051 059	-8 419 080	-43 616 098	-81 038 197
Årets resultat				879 139	879 139
Mottatt konsernbidrag**			20 000 000	0	20 000 000
Pr 31.12.2024	33 067 720	38 652 370	41 494 799	715 590	113 930 479

** Konsernbidrag fra GJ Holding AS

Note 7 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.

Gjeld som er sikret ved pant o.l.

Gjeld til kredittinstitusjoner 309 910 565

Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld

Fordringer 82 329 890

Eiendom 452 665 547

Sum 534 995 437

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner 191 279 000

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 8 Tilknyttede selskap m.v.

Tilknyttede selskaper og Felles kontrollerte virksomheter

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Stemme/eier-andel
Bodøsjøveien Eiendom AS	2008	Bodø	50,0 %
OPS GJ BBS AS	2014	Bodø	50,0 %
Hunstad Næringseiendom AS	2018	Lillestrøm	50,0 %

	Bodøsjøveien Eiendom AS	OPS GJ BBS AS	Hunstad Næringseiendom AS
Egenkapital 01.01.2024	11 902 983	-4 639 616	4 286 952
Årets resultat	-4 111 058	864 580	-95 179*
Egenkapital 31.12.2024	7 791 925	-3 775 036	4 191 773
Andel av egenkapital	3 895 963	-1 887 518	2 095 887
Bokført verdi av investeringen	2 501 250	250 000	2 387 542

* Foreløbig resultat før skattekostnad, da regnskapet ikke er tilgjengelig.

Selskapet har solgt 50 prosent av aksjene i Hunstad Næringseiendom AS i 2024.

Note 9 Aksjonærer

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 380	13 894,0	33 067 720
Sum	2 380		33 067 720

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Gunvald Johansen Holding AS	2 380	100,0

Penneo Dokumentnøkkel: SXYW-W1A3M-E85Q5-UN82P-KE5LE-5QQTf



Note 10 Omorganiseringer

Gunvald Johansen Eiendom AS har vært overdragende selskap i to fisjoner og en fusjon i løpet av regnskapsåret. Se også note 3 for effekter på egenkapitalen

Fisjonerte selskap

Tømrrerveien 4 AS	(org.nr 932 942 607)
Bodøveien 682 AS	(org.nr 933 542 513)

Selskapene er fisjonert ut med regnskapsmessig virkning 01.01.2024. Videre er regnskapsmessige verdier ført ut til kontinuitet slik at de overtakende selskapene viderefører de regnskapsførte verdier av eiendeler, rettigheter og forpliktelser. Skattemessig er fusjonen gjort til kontinuitet der overtakende selskap har overtatt alle rettigheter og forpliktelser.

Selskapet har også vært overtakende selskap i en fisjon fusjon der Gunvald Johansen Bygg AS (987 597 887) har overdratt eiendeler som er fusjonert inn i Gunvald Johansen Eiendom AS. Fusjonen er skattefri og gjennomført regnskapsmessig per 01.01.2024.



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."

Johansen, Jørn-Vidar

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-794262

IP: 77.110.xxx.xxx

2025-04-28 07:50:21 UTC



Johansen, Andreas

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2798121

IP: 77.110.xxx.xxx

2025-04-29 06:52:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SXYW-W1A3M-E8S05-UN82P-KE5LE-5QQTf

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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 2024, 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 2024, 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	

Penneo Dokument ID: KRION-136T2-1J9XB-1CCAG-0CW42-81Z0X



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 regnskapestimatene 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.

Bodø

KPMG AS

Kirsti Meidelsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: KR10N-136T2-1J9XB-1CCAG-0CW42-81Z0X



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

2025-04-30 21:22:27 UTC



Penneo Dokument ID: KR10N-136T2-1J9XB-1CCAG-0CW42-81Z0X

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.