



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Einar Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

### 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, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 103 751	2 080 109
Annen driftsinntekt		28 976 791	28 099 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 080 542</b>	<b>30 179 285</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 044 174	803 866
Lønnskostnad	2	50 004	
Avskrivning på driftsmidler	5	8 225 092	8 256 479
Annen driftskostnad	2	5 982 973	6 267 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 302 244</b>	<b>15 327 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 778 299</b>	<b>14 851 309</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	33 951	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		941 588	659 739
Annen finansinntekt	8	8 450 486	36 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 426 025</b>	<b>696 543</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	48 872	43 083
Annen rentekostnad		10 371 229	6 444 838
Annen finanskostnad		1 001 824	221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 421 925</b>	<b>6 488 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 995 900</b>	<b>-5 791 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 782 399</b>	<b>9 059 709</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 161 070	1 993 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 591 707	1 174 170
Avsatt til annen egenkapital		11 029 622	5 892 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	10	<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	444 582 388	457 873 708
<b>Sum varige driftsmidler</b>	5	<b>444 582 388</b>	<b>457 873 708</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	31 991 031	35 427 347
Investeringer i tilknyttet selskap	8	7 551 250	37 551 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	27 136 692	20 587 863
Andre fordringer, langsiktig	3		
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>91 452 588</b>	<b>118 340 075</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>536 034 976</b>	<b>576 213 783</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	884 352	266 814
Andre kortsiktige fordringer	3, 6	13 612 039	38 882
<b>Sum fordringer</b>		<b>14 496 391</b>	<b>305 696</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>14 496 391</b>	<b>305 696</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>550 531 367</b>	<b>576 519 479</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	48 513 920	52 238 620



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overkurs		42 157 966	43 387 229
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 160 067</b>	<b>128 114 030</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 800 386	63 770 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 800 386</b>	<b>63 770 765</b>
<b>Sum egenkapital</b>	10	<b>197 960 453</b>	<b>191 884 795</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	29 930 476	29 469 594
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>29 930 476</b>	<b>29 469 594</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	316 655 000	332 035 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>316 655 000</b>	<b>332 035 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>346 585 476</b>	<b>361 504 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		9 611 271
Leverandørgjeld		509 542	1 305 090
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre trekk			81 162
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	5 475 896	12 132 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 985 438</b>	<b>23 130 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>352 570 913</b>	<b>384 634 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>550 531 367</b>	<b>576 519 479</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 580966

#### Enheten

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

#### 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: Einar Bendiksen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2023

#### 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, 15.07.2023



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 103 751	2 080 109
Annen driftsinntekt		28 976 791	28 099 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>31 080 542</b>	<b>30 179 285</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 044 174	803 866
Lønnskostnad	2	50 004	
Avskrivning på driftsmidler	5	8 225 092	8 256 479
Annen driftskostnad	2	5 982 973	6 267 632
<b>Sum kostnader</b>		<b>15 302 244</b>	<b>15 327 977</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 778 299</b>	<b>14 851 309</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	33 951	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		941 588	659 739
Annen finansinntekt	8	8 450 486	36 804
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 426 025</b>	<b>696 543</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	48 872	43 083
Annen rentekostnad		10 371 229	6 444 838
Annen finanskostnad		1 001 824	221
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>11 421 925</b>	<b>6 488 142</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 995 900</b>	<b>-5 791 599</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	1 161 070	1 993 135
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 591 707	1 174 170



Avsatt til annen egenkapital		11 029 622	5 892 404
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>10</b>	<b>12 621 329</b>	<b>7 066 574</b>



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
Sum varige driftsmidler	3 5	444 582 388 444 582 388	457 873 708 457 873 708

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	7	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	31 991 031	35 427 347
Investeringer i tilknyttet selskap	8	7 551 250	37 551 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	27 136 692	20 587 863
Andre fordringer, langsiktig	3		
Sum finansielle anleggsmidler		91 452 588	118 340 075
Sum anleggsmidler		536 034 976	576 213 783

#### Omløpsmidler Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	3	884 352	266 814
Andre kortsiktige fordringer	3, 6	13 612 039	38 882
Sum fordringer		14 496 391	305 696
Sum omløpsmidler		14 496 391	305 696

**SUM EIENDELER** **550 531 367** **576 519 479**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	48 513 920	52 238 620
Overkurs		42 157 966	43 387 229
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		123 160 067	128 114 030



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 800 386	63 770 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>74 800 386</b>	<b>63 770 765</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10</b>	<b>197 960 453</b>	<b>191 884 795</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	29 930 476	29 469 594
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>29 930 476</b>	<b>29 469 594</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	316 655 000	332 035 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>316 655 000</b>	<b>332 035 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>346 585 476</b>	<b>361 504 594</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3		9 611 271
Leverandørgjeld		509 542	1 305 090
Betalbar skatt	4		
Skattetrekk og andre trekk			81 162
Utbytte	6		
Annen kortsiktig gjeld	6	5 475 896	12 132 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 985 438</b>	<b>23 130 091</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>352 570 913</b>	<b>384 634 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>550 531 367</b>	<b>576 519 479</b>



Organisasjonsnr: 989 447 734  
GUNVALD JOHANSEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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.



<b>Resultatregnskap</b>			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Salgsinntekt		2 103 751	2 080 109
Annen driftsinntekt		28 976 791	28 099 177
Sum driftsinntekter		<u>31 080 542</u>	<u>30 179 285</u>
Varekostnad		1 044 174	803 866
Lønnskostnad	2	50 004	0
Avskrivning på driftsmidler	5	8 225 092	8 256 479
Annen driftskostnad	2	5 982 973	6 267 632
Sum driftskostnader		<u>15 302 244</u>	<u>15 327 977</u>
Driftsresultat		<u>15 778 299</u>	<u>14 851 309</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	7	33 951	0
Annen renteinntekt		941 588	659 739
Annen finansinntekt	8	8 450 486	36 804
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6	48 872	43 083
Annen rentekostnad		10 371 229	6 444 838
Annen finanskostnad		1 001 824	221
Resultat av finansposter		<u>-1 995 900</u>	<u>-5 791 599</u>
Resultat før skattekostnad		13 782 399	9 059 709
Skattekostnad på resultat	4	1 161 070	1 993 135
Resultat		<u>12 621 329</u>	<u>7 066 574</u>
Årsresultat		<u>12 621 329</u>	<u>7 066 574</u>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 591 707	1 174 170
Avsatt til annen egenkapital		11 029 622	5 892 404
Sum overføringer	10	<u>12 621 329</u>	<u>7 066 574</u>



<b>Balanse</b>			
Gunvald Johansen Eiendom AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	444 582 388	457 873 708
Sum varige driftsmidler	5	<u>444 582 388</u>	<u>457 873 708</u>
<b>Finansielle driftsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	7	24 773 615	24 773 615
Lån til foretak i samme konsern	3, 6	31 991 031	35 427 347
Investeringer i tilknyttet selskap	8	7 551 250	37 551 250
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	27 136 692	20 587 863
Sum finansielle anleggsmidler		<u>91 452 588</u>	<u>118 340 075</u>
Sum anleggsmidler		<u>536 034 976</u>	<u>576 213 783</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3	884 352	266 814
Andre kortsiktige fordringer	3, 6	13 612 039	38 882
Sum fordringer		<u>14 496 391</u>	<u>305 696</u>
Sum omløpsmidler		<u>14 496 391</u>	<u>305 696</u>
Sum eiendeler		<u>550 531 367</u>	<u>576 519 479</u>
Gunvald Johansen Eiendom AS		Side 3	

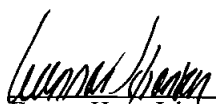
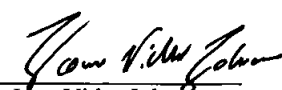
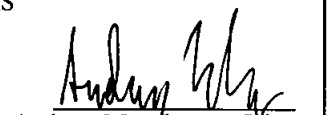
**Balanse**

## Gunvald Johansen Eiendom AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	9, 10	48 513 920	52 238 620
Overkurs		42 157 966	43 387 229
Annen innskutt egenkapital		32 488 181	32 488 181
Sum innskutt egenkapital		<u>123 160 067</u>	<u>128 114 030</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		74 800 386	63 770 765
Sum opptjent egenkapital		<u>74 800 386</u>	<u>63 770 765</u>
Sum egenkapital	10	<u>197 960 453</u>	<u>191 884 795</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	29 930 476	29 469 594
Sum avsetning for forpliktelser		<u>29 930 476</u>	<u>29 469 594</u>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	316 655 000	332 035 000
Sum annen langsiktig gjeld		<u>316 655 000</u>	<u>332 035 000</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	0	9 611 271
Leverandørgjeld		509 542	1 305 090
Skattetrekk og andre trekk		0	81 162
Annen kortsiktig gjeld	6	5 475 896	12 132 568
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 985 438</u>	<u>23 130 091</u>
Sum gjeld		<u>352 570 913</u>	<u>384 634 685</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>550 531 367</u>	<u>576 519 479</u>

Bodø, den 14/6-2023

Styret i Gunvald Johansen Eiendom AS

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



## 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 Ansatte**

Selskapet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er styrehonorar fakturert fra morselskap.

**Note 3 Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier m.v.**

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

Gjeld til kredittinstitusjoner 316 655 000

**Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld**

Fordringer 72 660 880

Eiendom 444 582 388

---

**Sum** 517 243 268

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

Gjeld til kredittinstitusjoner 239 755 000

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 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	448 943	1 087 165
Endring i utsatt skatt	712 127	905 970
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 161 070</b>	<b>1 993 135</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	13 782 399	9 059 709
Permanente forskjeller	-8 421 111	0
Endring i midlertidige forskjeller	-3 320 637	-4 118 048
Avgitt konsernbidrag	-2 040 650	-4 941 662
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	441 474	1 087 166
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-448 943	-1 087 166
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	7 469	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	13 782 399	9 059 709
Beregnet skatt av resultat før skatt	3 032 128	1 993 136
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-1 852 644	0
<b>Sum</b>	<b>1 179 483</b>	<b>1 993 136</b>
Effektiv skattesats	8,6 %	22,0 %

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	135 255 768	132 962 888	-2 292 880
Gevinst – og tapskonto	791 848	989 811	197 963
<b>Sum</b>	<b>136 047 616</b>	<b>133 952 699</b>	<b>-2 094 917</b>
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>136 047 616</b>	<b>133 952 699</b>	<b>-2 094 917</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>29 930 476</b>	<b>29 469 594</b>	<b>-460 882</b>



## Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger, tomter og annen fast eiendom	Maskiner	Driftsløsøre, inventar ol.
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	462 126 048	64 000	1 749 855
+ Tilgang kjøpte driftsmidler	138 980		
- Avgang i året	3 621 509		83 699
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>458 643 519</b>	<b>64 000</b>	<b>1 666 156</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	44 682 787	64 000	1 666 156
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>413 960 732</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets ordinære avskrivninger	8 195 247		
Økonomisk levetid	30-100 år	3 år	7 år
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær

	Tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	32 211 188	496 151 091
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		138 980
- Avgang i året	1 500 000	5 205 208
<b>= Anskaffelseskost 31.12.22</b>	<b>30 711 188</b>	<b>491 084 863</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	89 535	46 502 478
<b>= Bokført verdi 31.12.22</b>	<b>30 621 653</b>	<b>444 582 385</b>
Årets ordinære avskrivninger	29 845	8 225 092
Økonomisk levetid		
Avskrivningsplan	Ingen avskrivning	

Av årets avgang er eiendom i Olav v gate 98 b fisjonert ut til bokført verdi. Overtakende selskap er Olav V gate 98 B Bodø AS



## Note 6 Mellomregning med selskap i samme konsern

	2022
Gjeld til foretak i samme konsern kortsiktig	2 040 650
Gjeld til foretak i samme konsern leverandørgjeld	2 140
Fordringer på selskap i samme konsern – kundefordringer	624 997
Fordring på selskap i samme konsern langsiktig	30 485 685
Fordring i forbindelse med konsernkonto	13 499 206

Fordringer og gjeld til nærstående er i 2022 renteberegnet med henholdsvis kr 500 000 i inntekt og kr 48 872 i kostnad. Renteberegning skjer når mellomværende anses som ordinært ut-/innlån og skjer til markedsmessige vilkår.

## Note 7 Datterselskap

Firma	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Bokført verdi	Eier- andel	Resultat 2022	Egenkapital 2022
Løvold Gården AS	31.05.2017	Bodø	14 313 239	100,0 %	-309 744	10 084 398
GJE Hunstad AS	03.09.2018	Bodø	4 775 085	100,0 %	-137 981	4 372 366
Botek AS	03.09.2018	Bodø	5 685 291	100,0 %	-15 308	5 921 383



## 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 %
Kvartal 3 Bodø AS	2020	Bodø	40,0 %

	Bodøsjøveien Eiendom AS	OPS GJ BBS AS	Kvartal 3 Bodø AS
Egenkapital 01.01.2022	16 081 213	-4 660 000	-393 714
Årets resultat	-1 004 481	-187 442	-1 099 338
Egenkapital 31.12.2022	15 076 732	-4 847 642	-1 493 053
Andel av egenkapital	8 538 366	-2 423 182	-597 221
Bokført verdi av investeringen	2 501 250	250 000	4 800 000

Selskapet har realisert aksjene i Ren Hunstad AS i 2022

## Note 9 Aksjonærer

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

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

### Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel
Gunvald Johansen Holding AS	2 380	100,0



**Note 10 Egenkapital**

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr. 01.01.2022	52 238 620	43 387 229	32 488 181	63 770 765	<b>191 884 795</b>
Årets resultat				12 621 329	<b>12 621 329</b>
Avsatt konsernbidrag*				-1 591 707	<b>-1 591 707</b>
Fisjon**	-3 724 700	-1 229 263	0	0	<b>-4 953 963</b>
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>48 513 920</b>	<b>42 157 966</b>	<b>32 488 181</b>	<b>74 800 386</b>	<b>197 960 453</b>

\* Avgitt konsernbidrag til Gunvald Johansen Bygg AS.

\*\*Selskapet har vært overdragende selskap ved utfisjonering av Olav V gate 98 B Bodø AS.



KPMG AS  
Energihuset - Jernbaneveien 85  
Postboks 1434  
8037 Bodø

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

Til generalforsamlingen i Gunvald Johansen Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Gunvald Johansen Eiendom AS' årsregnskap 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,
- 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Permeo Dokumentnøkkel: TCWVO-6MJBP-2QA4W8-OIESV-B31X8-63JCQ



Uavhengig revisors beretning - Gunvald Johansen Eiendom AS

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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bodø, 14. juni 2023  
KPMG AS

Kirsti Meidelsen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CVWO-6MJ8P-2QAW8-OIE5V-B31X8-63JCQ



## 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."

### Kirsti H R Meidelsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-14 20:03:57 UTC



### Kirsti H R Meidelsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3018787

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-06-14 20:03:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TCWVO-6MJ8P-2QAW8-OIE5V-B31X8-63JQJ

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>