



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	913 200 764
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	EINAR JOHNSENS EIENDOMSSELSKAP AS
Forretningsadresse:	Tollbodgaten 1 4836 ARENDAL

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Bjørn Noraberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.08.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	11 005 079	11 818 684
Annen driftsinntekt	2	2 475 586	2 543 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 480 665</b>	<b>14 362 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 396	90 247
Lønnskostnad	3	6 865 342	6 502 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 686 015	1 811 112
Annen driftskostnad	3	4 068 528	4 366 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 758 281</b>	<b>12 770 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>722 384</b>	<b>1 591 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	3 180 352	3 192 283
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 207 837	1 341 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	2 669 951	1 895 983
Annen renteinntekt		249 180	247 935
Annen finansinntekt		296 570	281 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 601	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 620 491</b>	<b>6 958 770</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			33 413
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	1 146 729	915 196
Annen rentekostnad		5 344 844	2 719 941
Annen finanskostnad		0	34 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 491 573</b>	<b>3 702 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 128 918</b>	<b>3 255 953</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 851 302</b>	<b>4 847 682</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-621 502	56 976



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Fond for vurderingsforskjeller		4 388 189	4 533 852
Ordinært utbytte		0	7 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 915 385	-6 743 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	180 292	128 028
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>180 292</b>	<b>128 028</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	30 880 141	32 099 446
Maskiner og transportmidler	4	640 637	763 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 520 778</b>	<b>32 862 694</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	72 469 256	65 819 211
Lån til foretak i samme konsern	10	42 184 540	43 246 891
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 407 355	22 199 518
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	98 416	1 206 923
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 612 064	13 653 777
Andre fordringer	10	1 050 000	2 228 872
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>152 821 631</b>	<b>148 355 192</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 522 701</b>	<b>181 345 914</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		294 646	1 201 867
Andre fordringer	10	9 168 680	7 722 453
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 463 326</b>	<b>8 924 320</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	159 403	142 802
<b>Sum investeringer</b>		<b>159 403</b>	<b>142 802</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 395 186	2 237 430



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 395 186	2 237 430
Sum omløpsmidler		12 017 915	11 304 552
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	13	16 214 266	11 826 077
Fond i konsernet	13	0	0
Annen egenkapital	13	53 490 943	55 406 327
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 705 209</b>	<b>67 232 404</b>

#### Sum egenkapital

**70 205 209**      **67 732 404**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	817 417	977 914
Utsatt skatt	12	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>817 417</b>	<b>977 914</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	78 200 000	72 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	23 943 185	26 060 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>102 143 185</b>	<b>98 660 263</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**102 960 602**      **99 638 177**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 966 317	14 696 224
Leverandørgjeld		358 289	407 558
Betalbar skatt	12	724 947	1 369 850



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldige offentlige avgifter		768 387	456 637
Utbytte		0	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	2 556 865	1 349 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 374 805</b>	<b>25 279 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 335 407</b>	<b>124 918 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	26 975 671	27 655 493
Annen driftsinntekt	2	2 475 586	1 138 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 451 257</b>	<b>28 794 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 396	90 247
Lønnskostnad	3	6 865 342	6 502 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 123 398	4 711 550
Annen driftskostnad	3	10 928 800	10 784 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 055 936</b>	<b>22 089 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 395 321</b>	<b>6 704 869</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 207 837	1 341 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0
Annen renteinntekt		411 858	325 434
Annen finansinntekt		296 570	316 895
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 601	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 932 866</b>	<b>1 983 898</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			33 413
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	164 131	93 405
Annen rentekostnad		5 344 944	271 941
Annen finanskostnad		0	34 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 509 075</b>	<b>433 026</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 576 209</b>	<b>1 550 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 819 112</b>	<b>8 255 741</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	346 308	1 017 035



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 472 804	7 238 706
Årsresultat		2 472 804	7 238 706





### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	131 802 365	125 312 407
Maskiner og transportmidler	4	640 637	763 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>132 443 002</b>	<b>126 075 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 407 355	22 199 518
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	98 416	1 206 923
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 614 064	13 653 777
Andre fordringer	10	1 050 000	2 228 872
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 169 835</b>	<b>39 289 090</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 612 837</b>	<b>165 364 745</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		986 555	3 580 362
Andre fordringer	10	2 265 777	1 560 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 252 332</b>	<b>5 141 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	159 403	142 802
<b>Sum investeringer</b>		<b>159 403</b>	<b>142 802</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 191 326	4 180 577



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 191 326	4 180 577
Sum omløpsmidler		7 603 061	9 464 379
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Fond for vurderingsforskjeller	13	0	0
Fond i konsernet	13	69 375 095	66 902 294
Annen egenkapital	13	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 375 095</b>	<b>66 902 294</b>

#### Sum egenkapital

**69 875 095**      **67 402 294**

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	817 417	977 914
Utsatt skatt	12	1 596 203	2 087 541
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 413 620</b>	<b>3 065 455</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7/8	78 200 000	72 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 685 784	5 317 178
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 885 784</b>	<b>77 917 178</b>

#### Sum langsiktig gjeld

**85 299 404**      **80 982 633**

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 966 317	14 696 224
Leverandørgjeld		721 537	831 655
Betalbar skatt	12	724 947	1 369 850



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Skyldige offentlige avgifter		1 103 932	772 129
Utbytte		0	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 524 666	1 774 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 041 399</b>	<b>26 444 197</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 340 803</b>	<b>107 426 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 680528

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 200 764  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EINAR JOHNSENS EIENDOMSSELSKAP AS  
Forretningsadresse: Tollbodgaten 1  
4836 ARENDAL

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Noraberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.08.2024



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	11 005 079	11 818 684
Annen driftsinntekt	2	2 475 586	2 543 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 480 665</b>	<b>14 362 240</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 396	90 247
Lønnskostnad	3	6 865 342	6 502 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	1 686 015	1 811 112
Annen driftskostnad	3	4 068 528	4 366 659
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 758 281</b>	<b>12 770 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>722 384</b>	<b>1 591 729</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	3 180 352	3 192 283
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 207 837	1 341 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	2 669 951	1 895 983
Annen renteinntekt		249 180	247 935
Annen finansinntekt		296 570	281 000
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 601	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 620 491</b>	<b>6 958 770</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			33 413
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	1 146 729	915 196
Annen rentekostnad		5 344 844	2 719 941
Annen finanskostnad		0	34 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>6 491 573</b>	<b>3 702 817</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 128 918</b>	<b>3 255 953</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-621 502	56 976
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>



<b>Årsresultat</b>	<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		
Fond for vurderingsforskjeller	4 388 189	4 533 852
Ordinært utbytte	0	7 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital	-1 915 385	-6 743 146
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSKAP AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	180 292	128 028
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>180 292</b>	<b>128 028</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	30 880 141	32 099 446
Maskiner og transportmidler	4	640 637	763 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 520 778</b>	<b>32 862 694</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	72 469 256	65 819 211
Lån til foretak i samme konsern	10	42 184 540	43 246 891
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 407 355	22 199 518
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	98 416	1 206 923
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 612 064	13 653 777
Andre fordringer	10	1 050 000	2 228 872
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>152 821 631</b>	<b>148 355 192</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>184 522 701</b>	<b>181 345 914</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		294 646	1 201 867
Andre fordringer	10	9 168 680	7 722 453
<b>Sum fordringer</b>		<b>9 463 326</b>	<b>8 924 320</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	6	159 403	142 802
<b>Sum investeringer</b>		<b>159 403</b>	<b>142 802</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 395 186	2 237 430
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>2 395 186</b>	<b>2 237 430</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 017 915</b>	<b>11 304 552</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	13	16 214 266	11 826 077
Fond i konsernet	13	0	0
Annen egenkapital	13	53 490 943	55 406 327
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 705 209</b>	<b>67 232 404</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>70 205 209</b>	<b>67 732 404</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	817 417	977 914
Utsatt skatt	12	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>817 417</b>	<b>977 914</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7/8	78 200 000	72 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	23 943 185	26 060 263
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>102 143 185</b>	<b>98 660 263</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>102 960 602</b>	<b>99 638 177</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	18 966 317	14 696 224
Leverandørgjeld		358 289	407 558
Betalbar skatt	12	724 947	1 369 850
Skyldige offentlige avgifter		768 387	456 637
Utbytte		0	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	2 556 865	1 349 616
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 374 805</b>	<b>25 279 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 335 407</b>	<b>124 918 062</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>





Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSKAP AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	26 975 671	27 655 493
Annen driftsinntekt	2	2 475 586	1 138 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 451 257</b>	<b>28 794 049</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		138 396	90 247
Lønnskostnad	3	6 865 342	6 502 493
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	5 123 398	4 711 550
Annen driftskostnad	3	10 928 800	10 784 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>23 055 936</b>	<b>22 089 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 395 321</b>	<b>6 704 869</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat fra investering i datterselskap	5	0	0
Resultat fra investering i tilknyttet selskap	5	1 207 837	1 341 569
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	0	0
Annen renteinntekt		411 858	325 434
Annen finansinntekt		296 570	316 895
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		16 601	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 932 866</b>	<b>1 983 898</b>
Verdireduksjon andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi			33 413
Rentekostnad til foretak i samme konsern	10	164 131	93 405
Annen rentekostnad		5 344 944	271 941
Annen finanskostnad		0	34 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 509 075</b>	<b>433 026</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 576 209</b>	<b>1 550 872</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	346 308	1 017 035
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 472 804</b>	<b>7 238 706</b>



Årsresultat

2 472 804

7 238 706



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	12	0	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4	131 802 365	125 312 407
Maskiner og transportmidler	4	640 637	763 248
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>132 443 002</b>	<b>126 075 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
	5	0	0
Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
Investeringer i tilknyttet selskap	5	23 407 355	22 199 518
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10	98 416	1 206 923
Investeringer i aksjer og andeler	6	13 614 064	13 653 777
Andre fordringer	10	1 050 000	2 228 872
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>38 169 835</b>	<b>39 289 090</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>170 612 837</b>	<b>165 364 745</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		986 555	3 580 362
Andre fordringer	10	2 265 777	1 560 638
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 252 332</b>	<b>5 141 000</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer			
	6	159 403	142 802
<b>Sum investeringer</b>		<b>159 403</b>	<b>142 802</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 191 326	4 180 577
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>4 191 326</b>	<b>4 180 577</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 603 061</b>	<b>9 464 379</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	9/13	500 000	500 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond for			
vurderingsforskjeller	13	0	0
Fond i konsernet	13	69 375 095	66 902 294
Annen egenkapital	13	0	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 375 095</b>	<b>66 902 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 875 095</b>	<b>67 402 294</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	817 417	977 914
Utsatt skatt	12	1 596 203	2 087 541
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 413 620</b>	<b>3 065 455</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7/8	78 200 000	72 600 000
Øvrig langsiktig gjeld	10	4 685 784	5 317 178
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 885 784</b>	<b>77 917 178</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>85 299 404</b>	<b>80 982 633</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8	18 966 317	14 696 224
Leverandørgjeld		721 537	831 655
Betalbar skatt	12	724 947	1 369 850
Skyldige offentlige avgifter		1 103 932	772 129
Utbytte		0	7 000 000
Annen kortsiktig gjeld	10	1 524 666	1 774 339
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 041 399</b>	<b>26 444 197</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>108 340 803</b>	<b>107 426 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
4.00

Note  
3

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5380002.00	5211485.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	947936.00	775220.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	383473.00	170291.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	153931.00	345497.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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



Organisasjonsnr: 913 200 764  
EINAR JOHNSENS EIENDOMSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN

- alle poster oppgitt i hele tall



Til generalforsamlingen i Einar Johnsen Eiendomsselskap AS

RSM Norge AS

Frolandsveien 6, 4847 Arendal  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 38 07 07 00  
F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Einar Johnsen Eiendomsselskap AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 2 472 804 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 2 472 804 . Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.





*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets 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. 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>

Arendal, 18. juni 2024  
RSM Norge AS

  
Johan Thulin Bringsverd  
Statsautorisert revisor



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

### Årsberetning 2023

#### *Virksomhet og forretningskontor*

Selskapet driver sin virksomhet innen utleie av og investering i fast eiendom. Selskapet er morselskap i et konsern med datterselskapene Ferm AS, Tripp AS, AS Rapp, Hammer Arendal AS, Friholmen AS, Langbryggen 19 AS, Kirkegaten 1 AS og Grandgården Arendal AS. Datterselskapenes virksomhet er drift og utvikling av fast eiendom. Forretningskontoret er i Arendal.

*Resultatet av årets virksomhet og grunnlaget for fortsatt drift.*

#### *Konsernet.*

Konsernets omsetning i 2023 var på kr 29,5 mill mot kr 28,8 mill i 2022. Konsernet har oppnådd et resultat før skatt på kr 2,8 mill. i 2023, mens resultatet for 2022 var kr 5,8 mill.

Likviditetsbeholdningen for konsernet var ved utgangen av regnskapsåret på kr 4,2 mill. (2022: kr 4,2 mill.).

Konsernets bokførte egenkapital er per. 31.12.23 kr 69,9 mill. sammenlignet med kr 67,4 mill. året før.

#### *Morselskapet*

Selskapet oppnådde et resultat før skatt på kr 1,9 mill. sammenlignet med kr 4,8 mill. året før.

Morselskapets bokførte egenkapital er pr. 31.12.22 kr 70,2 mill. sammenlignet med kr 67,7 mill. året før. Selskapets bokførte egenkapital utgjør 35,7 % av totalkapitalen (2022: 35,2 %).

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn, i det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Styret foreslår følgende anvendelse av morselskapets resultat på kr 2.472.804.-

Fond for vurderingsforskjeller	kr	4.388.189.-
Fra annen egenkapital	kr	<u>-1.915.385.-</u>
Sum	kr	<u>2.472.804.-</u>

#### *Ansatte, arbeidsmiljø og ytre miljø*

Morselskapet har ved utgangen av regnskapsåret fem fast ansatte, inklusiv to vaktmestere og en daglig leder. Det er ingen ansatte i datterselskapene, da disse administreres og forvaltes av morselskapets ansatte. Det har vært registrert lite sykefravær i selskapet i 2023.

Morselskapets styre består av 4 personer, 3 menn og 1 kvinne. Styret er imidlertid bevisst på de samfunnsmessige forventningene om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten.



Morselskapet hadde i 2023 ingen større skader på selskapets materiell eller eiendeler. Det har heller ikke vært større skader på materiell eller eiendeler i de andre selskapene i konsernet. Selskapene i konsernet påvirker i liten grad det ytre miljø. Det er innført kildesortering av avfall i selskapets eiendommer, og det foreligger ikke utslipp av farlig avfall.

### *Framtidig utvikling og finansiell risiko*

Konsernets eiendommer er i stor grad leid ut. Leiemarkedet i Arendal er krevende med mange tilbydere. Konsernets leietakere består i stor grad av solide leietakere som har vært der i en årrekke, så styret ser positivt på framtiden.

Selskapet og konsernet er utsatt for kredittrisiko og renterisiko i den ordinære forretningsvirksomhet og styrer mot å ha en akseptabel risiko innenfor disse områdene. Konsernet har i all hovedsak rentebærende gjeld med flytende rentesats og er derfor eksponert for endringer i kortsiktige renter. Styret mener konsernet er rustet for å møte eventuelle endringer i rammebetingelsene.

Styret mener års- og konsernregnskapet og årsberetningen gir et rettviseende bilde av morselskapets og konsernets finansielle stilling pr 31.12 og resultat for 2023. Styret kjenner ikke forhold av betydning for å bedømme selskapets og konsernets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen. Det har heller ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som etter styrets oppfatning har betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Arendal, 18. juni 2024

Mauritz Johnsen  
Styreleder

Arne Baardsen  
Styremedlem

Einar Johnsen  
Styremedlem/  
Daglig leder

Eva Johnsen  
Styremedlem



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**

**Års- og konsernregnskap for 2023**

Einar Johnsens Eiendomsselskap AS  
Års- og konsernregnskap for 2023

## Resultatregnskap

Morselskap			Konsern	
01.01 - 31.12		Note	01.01 - 31.12	
2023	2022		2023	2022
11 005 079	11 818 684	Leieinntekter	26 975 671	27 655 493
2 475 586	2 543 556	Annen driftsinntekt	2 475 586	1 138 556
<b>13 480 665</b>	<b>14 362 240</b>	<b>Sum inntekter</b>	<b>29 451 257</b>	<b>28 794 049</b>
138 396	90 247	Varekostnad	138 396	90 247
6 865 342	6 502 493	Lønnskostnad	6 865 342	6 502 493
1 686 015	1 811 112	Avskr. på maskiner og varige driftsmidler	5 123 398	4 711 550
4 068 528	4 366 659	Annen driftskostnad	10 928 800	10 784 890
<b>722 384</b>	<b>1 591 729</b>	<b>Driftsresultat</b>	<b>6 395 321</b>	<b>6 704 869</b>
3 180 352	3 192 283	Resultat fra investering i datterselskap	0	0
1 207 837	1 341 569	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	1 207 837	1 341 569
2 669 951	1 895 983	Renteinntekt fra konsernselskap	0	0
249 180	247 935	Renteinntekt	411 858	325 434
296 570	281 000	Annen finansinntekt	296 570	316 895
16 601	-33 413	Verdiendr. av markedsbaserte finansielle omløpsm.	16 601	-33 413
-1 146 729	-915 196	Rentekostnad til foretak i samme konsern	-164 131	-93 405
-5 344 844	-2 719 941	Annen rentekostnad	-5 344 944	-2 719 941
	-34 267	Annen finanskostnad		-34 267
<b>1 851 302</b>	<b>4 847 682</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	<b>2 819 112</b>	<b>5 807 741</b>
621 502	-56 976	Skattekostnad på ordinært resultat	-346 308	-1 017 035
<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>	<b>Årsresultat</b>	<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>
4 388 189	4 533 852	<b>Anvendelse av årsresultatet</b>		
	7 000 000	Fond for vurderingsforskjeller		
-1 915 385	-6 743 146	Foreslått utbytte		
		Annen egenkapital		
		Avsatt konsernbidrag		
<b>2 472 804</b>	<b>4 790 706</b>	<b>Sum anvendelse</b>		

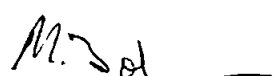


**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023****Balanse**

Morselskap			Konsern	
31.12 2023	31.12 2022	Note	31.12 2023	31.12 2022
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
180 292	128 028	12	0	0
<b>180 292</b>	<b>128 028</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>				
30 880 141	32 099 446	4	131 802 365	125 312 407
640 637	763 248	4	640 637	763 248
<b>31 520 778</b>	<b>32 862 694</b>		<b>132 443 002</b>	<b>126 075 655</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
72 469 256	65 819 211	5	0	0
42 184 540	43 246 891	10	0	0
23 407 355	22 199 518	5	23 407 355	22 199 518
98 416	1 206 923	10	98 416	1 206 923
13 612 064	13 653 777	6	13 614 064	13 653 777
1 050 000	2 228 872	10	1 050 000	2 228 872
<b>152 821 631</b>	<b>148 355 192</b>		<b>38 169 835</b>	<b>39 289 090</b>
<b>184 522 701</b>	<b>181 345 914</b>		<b>170 612 837</b>	<b>165 364 745</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
294 646	1 201 867		986 555	3 580 362
9 168 680	7 722 453	10	2 265 777	1 560 638
<b>9 463 326</b>	<b>8 924 320</b>		<b>3 252 332</b>	<b>5 141 000</b>
<b>Investeringer</b>				
159 403	142 802	6	159 403	142 802
<b>159 403</b>	<b>142 802</b>		<b>159 403</b>	<b>142 802</b>
2 395 188	2 237 430		4 191 328	4 180 577
<b>12 017 916</b>	<b>11 304 552</b>		<b>7 603 062</b>	<b>9 464 379</b>
<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023****Balanse**

Morselskap		Note	Konsern		
31.12 2023	31.12 2022		31.12 2023	31.12 2022	
<b>Egenkapital og gjeld</b>					
<b>Egenkapital</b>					
<b>Innskutt egenkapital</b>					
500 000	500 000	Aksjekapital	9, 13	500 000	500 000
<b>500 000</b>	<b>500 000</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>					
16 214 266	11 826 077	Fond for vurderingsforskjeller	13	0	0
53 490 943	55 406 327	Annen egenkapital	13	0	0
0	0	Fond i konsernet	13	69 375 095	66 902 294
<b>69 705 209</b>	<b>67 232 404</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>69 375 095</b>	<b>66 902 294</b>
<b>70 205 209</b>	<b>67 732 404</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>69 875 095</b>	<b>67 402 294</b>
<b>Gjeld</b>					
<b>Avsetning for forpliktelser</b>					
817 417	977 914	Pensjonsforpliktelser	3	817 417	977 914
		Utsatt skatt	12	1 596 203	2 087 541
<b>817 417</b>	<b>977 914</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 413 620</b>	<b>3 065 455</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>					
78 200 000	72 600 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 8	78 200 000	72 600 000
23 943 185	26 060 263	Øvrig langsiktig gjeld	10	4 685 784	5 317 178
<b>102 143 185</b>	<b>98 660 263</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>82 885 784</b>	<b>77 917 178</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>					
18 966 317	14 696 224	Gjeld til kredittinstitusjoner	8	18 966 317	14 696 224
358 289	407 558	Leverandørgjeld		721 537	831 655
724 947	1 369 850	Betalbar skatt	12	724 947	1 369 850
768 387	456 637	Skyldige offentlige avgifter		1 103 932	772 129
	7 000 000	Utbytte		0	7 000 000
2 556 865	1 349 616	Annen kortsiktig gjeld	10	1 524 666	1 774 339
<b>23 374 805</b>	<b>25 279 885</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 041 399</b>	<b>26 444 197</b>
<b>126 335 407</b>	<b>124 918 062</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>108 340 803</b>	<b>107 426 830</b>
<b>196 540 616</b>	<b>192 650 466</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>178 215 898</b>	<b>174 829 124</b>

Arendal, 18. juni 2024

  
Mauritz Johnsen  
Styreleder  
Einar Johnsen  
Styremedlem/ daglig leder  
Arne Jacob Baardsen  
Styremedlem  
Eva Johnsen Holm  
Styremedlem

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023****Kontantstrømoppstilling**

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>01.01 - 31.12</b>			<b>01.01 - 31.12</b>	
<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
1 851 302	4 847 682		2 819 112	5 807 741
-1 369 850	-970 448		-1 369 850	-970 448
0	-90 200		0	-90 200
1 686 015	1 811 112		5 123 398	4 711 550
857 952	-1 165 980	11	2 483 689	-3 456 897
160 497	-172 646		160 497	-172 646
-4 388 189	-4 533 852		-1 207 837	-1 341 569
-16 601	34 267		-16 601	34 267
-602 507	-275 853		-1 033 100	-180 203
<b>-1 821 381</b>	<b>-515 918</b>		<b>6 959 308</b>	<b>4 341 595</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-347 505	-2 130 684		-11 514 348	-10 453 278
0	155 471		0	155 471
3 349 730	9 881 441		2 287 379	11 180 277
0	0		0	0
-8 058 160	-3 513 651		0	-3 513 651
41 713	0		39 713	0
<b>-5 014 222</b>	<b>4 392 577</b>		<b>-9 187 256</b>	<b>-2 631 181</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
5 600 000	0		5 600 000	0
-2 117 078	-9 266 684		-631 394	-10 123 286
0	-1 750 222		0	0
6 240 346	8 231 636		0	4 000 000
-7 000 000	-10 000 000		-7 000 000	-10 000 000
4 270 093	6 860 231		4 270 093	6 860 231
<b>6 993 361</b>	<b>-5 925 039</b>		<b>2 238 699</b>	<b>-9 263 055</b>
<b>157 758</b>	<b>-2 048 380</b>		<b>10 751</b>	<b>-7 552 641</b>
<b>2 237 430</b>	<b>4 285 810</b>		<b>4 180 577</b>	<b>11 733 218</b>
<b>2 395 188</b>	<b>2 237 430</b>		<b>4 191 328</b>	<b>4 180 577</b>





## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

### Note 1 Regnskapsprinsipper

#### Grunnleggende prinsipper - vurdering og klassifisering - Andre forhold

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap, og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapspraksis gjeldende pr. 31. desember 2023. Notene er en integrert del av årsregnskapet.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter. Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor.

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives.

Det er i henhold til god regnskapspraksis noen unntak fra de generelle vurderingsreglene. Disse unntakene er kommentert i de respektive noter. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form.

#### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet.

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi.

#### Regnskapsprinsipper for vesentlige regnskapsposter

##### Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent.

##### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

##### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte avskrivninger.

##### Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader.

##### Finansielle eiendeler

###### Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap innarbeides i morselskapets regnskap etter egenkapitalmetoden.



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

--

Selskapets andel av resultatet i et datterselskap er basert på resultat etter skatt i datterselskapet. I resultatregnskapet er andel av resultatet i datterselskapet vist på linjen Resultat av investering i datter. I balansen vises eierandeler i datterselskapet som Finansielt anleggsmiddel. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for tilknyttede selskap.

### **Investeringer**

Investeringer i aksjer og andeler, klassifisert som anleggsmidler, vurderes samlet til det laveste av anskaffelseskost og markedsverdi.

### **Fordringer**

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

### **Pensjonsforpliktelser og pensjonskostnad**

Selskapet har pensjonsforpliktelser overfor 4 personer som gir disse rett til avtalte fremtidige pensjonsytelser. Pensjonsforpliktelsen beregnes etter lineær opptjening på basis av forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av pensjoner og ytelser fra folketrygden og aktuarmessige forutsetninger om dødelighet osv.

Pensjonskostnadene klassifiseres som ordinær driftskostnad, og er presentert sammen med lønn og andre ytelser.

### **Utsatt skatt og skattekostnad**

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Skattesatsen for utsatt skatt/utsatt skattefordel er 22 %. Positive og negative forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret.

### **Kontantstrømoppstilling**

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. *Kontanter og kontantekvivalenter* omfatter bankinnskudd.



## Einar Johnsen Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

### Note 2 Segmentinformasjon (konsern)

Virksomhetsområder	Salgs- inntekter	Leie- inntekter	Andre inntekter	Totalt
Driftsinntekter 2023	0	26 975 671	2 475 586	29 451 257
Driftsinntekter 2022	0	27 655 493	1 138 556	28 794 049

### Note 3 Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser/ Pensjoner mm

#### Lønnskostnader mm.

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	5 380 002	5 211 485	5 380 002	5 211 485
Pensjonskostnader	383 473	170 291	383 473	170 291
Arbeidsgiveravgift	947 936	775 220	947 936	775 220
Andre ytelser	153 931	345 497	153 931	345 497
<b>Lønnskostnader</b>	<b>6 865 342</b>	<b>6 502 493</b>	<b>6 865 342</b>	<b>6 502 493</b>

Antall årsverk	4	4	4	4
----------------	---	---	---	---

#### Godtgjørelser (i kroner)

	Daglig leder	Styret
Lønn og annen godtgjørelse	2 357 755	0
Andre ytelser	237 576	

#### Revisor

Revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 65 600. I tillegg kommer annen bistand med kr. 55 500.

Før konsernet er kostnadsført revisjonshonorar kr. 77 500. I tillegg kommer annen bistand med kr. 70 200.

Beløpene er uten merverdiavgift. Det er i regnskapene gjort forholdsvis fradrag for merverdiavgift.



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

### Sammensetning av samlede pensjoner og pensjonsforpliktelser

Pensjonsordningene behandles regnskapsmessig i henhold til NRS nr. 6. Selskapets og konsernets pensjonsordninger behandles som en kombinasjon av tilskudds og ytelsesplan. Selskapet og konsernet har opprettet pensjonsordninger som omfatter 4 personer. Ordningene tilfredsstiller kravene i h.h.t. lov om O.T.P. og gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

### Pensjonskostnad

	Mor		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening ytelsesplan	227 472	38 699	227 472	38 699
Årets pensjonskostnad for O.T.P. ordningen	156 001	131 592	156 001	131 592
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>383 473</b>	<b>170 291</b>	<b>383 473</b>	<b>170 291</b>

### Avstemming av pensjonsordningenes finansierte status mot beløp i balansen:

	Mor		Konsern	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Beregnete pensjonsforpliktelser	817 417	977 914	817 417	977 914
<b>Netto pensjonsforpliktelser</b>	<b>817 417</b>	<b>977 914</b>	<b>817 417</b>	<b>977 914</b>

### Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2 %	2 %	2 %	2 %
Forventet pensjonsøkning	2 %	2 %	2 %	2 %

Som aktuariemessige forutsetninger for demografiske faktorer og avgang er lagt til grunn vanlig benyttede forutsetninger innen forsikring.



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

--

### Note 4 Varige driftsmidler

Mor	31.12.2023				Sum
	Tomt/bolig	Bygninger	P-plasser	Maskiner, tr.sportmidl.	
Anskaffelseskost 01.01	2 502 916	53 810 775	2 967 000	1 775 832	61 056 523
Tilgang kjøpte driftsmidler		347 505	0		347 505
Avgang	0				0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>2 502 916</b>	<b>54 158 280</b>	<b>2 967 000</b>	<b>1 775 832</b>	<b>61 404 028</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12		28 748 055		1 135 195	29 883 250
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>2 502 916</b>	<b>25 410 225</b>	<b>2 967 000</b>	<b>640 637</b>	<b>31 520 778</b>
Årets avskrivninger	0	1 563 404	0	122 611	1 686 015
Økonomisk levetid		Inntil 100 år		Inntil 7 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

### Konsern:

Konsern:	Driftslosøre/				Sum
	Tomt	Bygninger	Gågate/P-Pl.	Tr.sportmidl.	
Anskaffelseskost 01.01	21 849 576	160 992 271	3 307 150	1 775 832	187 924 829
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	11 514 348	0	0	11 514 348
Avgang driftsmidler	0			0	0
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>21 849 576</b>	<b>172 506 619</b>	<b>3 307 150</b>	<b>1 775 832</b>	<b>199 439 177</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	0	65 520 830	340 150	1 135 195	66 996 175
<b>Balansført verdi pr. 31.12</b>	<b>21 849 576</b>	<b>106 985 789</b>	<b>2 967 000</b>	<b>640 637</b>	<b>132 443 002</b>
Årets av- og nedskrivninger	0	5 000 787	0	122 611	5 123 398
Økonomisk levetid		Inntil 100 år	Inntil 20 år	Inntil 7 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Nybygg og påkostning er dekomponert i tekniske installasjoner og bygninger, med kortere avskrivningstid for tekniske installasjoner.



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

**Note 6 Aksjer og andeler i andre selskap med mer.**

	<b>Ansk.kost</b>	<b>Balansf. verdi</b>	<b>Markeds- verdi</b>
<b>Anleggsmidler:</b>			
Arendal By AS	12 000	12 000	12 000
Sentrum Parkering Arendal AS	2 550 000	2 550 000	2 550 000
P-hus Vest A/S	200 000	200 000	200 000
Pollen P-Hus AS	7 803 000	7 803 000	7 803 000
Tyholmen P-Hus AS	3 047 064	3 047 064	3 047 064
<b>Sum morselskapet</b>	<b>13 612 064</b>	<b>13 612 064</b>	<b>13 612 064</b>
<b>Omløpsmidler:</b>			
Magnora ASA	59 900	1 623	1 623
Orkla ASA	102 108	157 780	157 780
<b>Sum morselskapet-konsernet</b>	<b>162 008</b>	<b>159 403</b>	<b>159 403</b>

**Note 7 Langsiktig gjeld**

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

	<b>Mor</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	-	-	-

**Note 8 Pantstillelser og garantiansvar**

**Balansført gjeld som er sikret ved pant o.l.**

	<b>Mor</b>		<b>Konsern</b>	
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	<b>78 200 000</b>	72 600 000	<b>78 200 000</b>	72 600 000
<b>Sum</b>	<b>78 200 000</b>	<b>72 600 000</b>	<b>78 200 000</b>	<b>72 600 000</b>
Bevilget kreditt på kassekreditt	10 000 000	10 000 000	10 000 000	10 000 000

**Balansført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld:**

Tomter, bygninger ol.	<b>30 880 141</b>	32 099 446	<b>79 242 112</b>	94 278 865
<b>Sum</b>	<b>30 880 141</b>	<b>32 099 446</b>	<b>79 242 112</b>	<b>94 278 865</b>

Einar Johnsens Eiendomsselskap AS, samt datterselskapene Fern AS, Ilammer Arendal AS, AS Rapp og Tripp AS har stillet sikkerhet med pant i fast eiendom for inntil kr 149 000.000 for langsiktig gjeld i morselskapet.



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS Års- og konsernregnskap for 2023

### Note 9 Egenkapital og aksjonærinformasjon

#### Aksjekapital og aksjonærinformasjon:

Aksjekapitalen i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2023 består av følgende aksjer:

	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Balansført</u>
Ordinære aksjer	1 000	500	500 000
<b>Sum</b>	<b>1 000</b>		<b>500 000</b>

#### Eierstruktur:

Aksjonærene i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS pr. 31.12.2023

	<u>Aksjer</u>	<u>Eier- andel</u>	<u>Stemme- andel</u>
Aima Holding AS	1 000	100,0 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>1 000</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100 %</b>

### Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v. og nærstående selskap

#### Mørselskap:

	<u>Langsiktig fordring</u>		<u>Langsiktig gjeld</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Mørselskap	0	0	3 113 624	3 021 228
Datterselskap	42 184 540	43 246 891	19 257 401	20 743 085
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	98 416	1 206 923	0	0
Nærstående selskap/personer	1 050 000	2 228 872	1 572 160	2 295 950

	<u>Andre kortsikt. fordringer</u>		<u>Annen kortsiktig gjeld</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Mørselskap	0	0	1 214 622	0
Datterselskap	7 097 274	6 240 346	0	0
Tilknyttet selskap/felleskontrollert virksomhet	963 171	90 515	0	0
Nærstående selskap/personer	0	0	0	0

### Note 11 Sammenslåtte poster

#### Sammenslåtte poster i kontantstrømpstillingen:

<u>Mørselskap</u>		<u>Konsern</u>	
<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

<hr/>				
Endring i kundefordringer	907 221	-764 703	2 593 807	-2 379 331
Endring i leverandørgjeld	-49 269	-401 277	-110 118	-1 077 566
Endring i prosjekter i arbeid	0	0	0	0
Sum	<u>857 952</u>	<u>-1 165 980</u>	<u>2 483 689</u>	<u>-3 456 897</u>





**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

**Note 5 Investering i datterselskaper og tilknyttet virksomhet**

Investering	Eierandel	Ansk.kost	Balansef.		Resultat	Andre	
			e.k. på	ansk.tidsp.		endringer	UB 31.12.23
			IB 01.01.23				
<b>Datterselskaper:</b>							
Rapp AS	100 %	950 000	950 000	5 652 531	1 981 053	-2 158 588	5 474 996
Tripp AS	100 %	100 000	100 000	3 348 353	607 733	-621 787	3 334 299
Fern AS	100 %	100 000	100 000	4 134 745	-895 843	947 405	4 186 307
Hammer Arendal AS	100 %	11 444 558	804 111	12 205 190	483 870	-785 646	11 903 414
Friholmen AS	100 %	6 014 863	-149 815	4 323 023	140 189	-257 983	4 205 229
Langbryggen 19 AS	100 %	18 000 000	2 781 428	11 267 215	443 401	-1 324 881	10 385 735
Grandgården Arendal AS	100 %	500 000		24 888 154	618 886	-552 714	24 954 326
Kirkegt 1 AS	100 %	8 058 160	6 087 948	8 058 160	52 033	-85 243	8 024 950
		<b>45 167 581</b>	<b>4 585 724</b>	<b>73 877 371</b>	<b>3 431 322</b>	<b>-4 839 437</b>	<b>72 469 256</b>

**Tilknyttet virksomhet:**

Tollbodgaten 2 AS	50 %	1	-606 153	3 919 800	138 616	0	4 058 416
Stoa Invest AS	50 %	1 782 320	1 845 500	14 812 445	1 025 805		15 838 250
Arendal Byutvikling AS	33 %			3 467 273	43 417		3 510 690
		<b>1 782 320</b>	<b>1 845 500</b>	<b>22 199 518</b>	<b>1 207 837</b>	<b>0</b>	<b>23 407 355</b>

**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

--

## Note 12 Skatt

	Mor		Konsern	
	01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
	2023	2022	2023	2022
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostnad	1 851 302	4 847 682	2 819 112	5 807 741
Resultat fra DS, TS og FKV	-4 388 189	-4 533 852	-1 207 837	-1 341 569
Permanente forskjeller	-288 126	-54 845	-549 411	156 721
Endring i midlertidige forskjeller	237 562	327 263	2 233 356	1 603 704
Grunnlag betalbar skatt	-2 587 451	586 248	3 295 220	6 226 597
Skatt 22%/22%	-569 239	128 974	724 947	1 369 850
<b>Betalbar skatt på årets resultat</b>	<b>-569 239</b>	<b>128 974</b>	<b>724 947</b>	<b>1 369 850</b>
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	-569 239	128 974	724 947	1 369 850
Brutto endring utsatt skatt	-52 264	-71 998	-378 639	-352 815
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-621 502</b>	<b>56 976</b>	<b>346 308</b>	<b>1 017 035</b>
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	-569 239	128 974	724 947	1 369 850
Betalbar skatt på netto mottatt konsernbidrag	1 294 183	1 240 878	0	0
<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>724 947</b>	<b>1 369 850</b>	<b>724 947</b>	<b>1 369 850</b>
<b>Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt</b>				
<b>Forskjeller som utlignes:</b>				
Anleggsmidler	-482 799	-77 013	3 046 052	4 311 101
Omløpsmidler	0	-140 000	0	-140 000
Gevinst og tapskonto	480 710	612 983	5 026 833	6 295 637
Omløpsmidler		0	0	0
Forpliktelses	-817 417	-977 914	-817 417	-977 914
<b>Sum</b>	<b>-819 506</b>	<b>-581 944</b>	<b>7 255 468</b>	<b>9 488 824</b>
<b>Utsatt skatt/ Utsatt skattefordel (22%/22%)</b>	<b>-180 291</b>	<b>-128 028</b>	<b>1 596 203</b>	<b>2 087 541</b>

Utsatt skattefordel er balanseført.



**Einar Johnsens Eiendomsselskap AS**  
**Års- og konsernregnskap for 2023**

Note 13 Egenkapitalbevegelse 2023

**Morselskapet**

	Aksjekapital	Fond for vurderingsforskjeller	Annen egenkapital	Sum
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>11 826 077</b>	<b>55 406 327</b>	<b>67 732 404</b>
<b>Egenkapitalposter</b>				
Årsresultat			2 472 804	2 472 804
Overføringer fond for vurderingsforskjeller		4 388 189	-4 388 189	0
Mottatt utbytte/konsernbidrag fra døtre/TS		0		0
Avsatt utbytte morselskap				0
<b>Sum egenkapital 31.12.2023</b>	<b>500 000</b>	<b>16 214 266</b>	<b>53 490 943</b>	<b>70 205 209</b>

**Konsern**

	Aksjekapital	Konsern-fonds	Sum
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>500 000</b>	<b>66 902 294</b>	<b>67 402 294</b>
<b>Egenkapitalposter</b>			
Årsresultat		2 472 804	2 472 804
Avsatt utbytte morselskap			0
<b>Sum egenkapital 31.12.2023</b>	<b>500 000</b>	<b>69 375 095</b>	<b>69 875 095</b>



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

### PROTOKOLL FRA STYREMØTE 18.06.2024

Den 18.06.2024 ble det avholdt styremøte i Einar Johnsens Eiendomsselskap AS på selskapets kontor i Arendal.

Samtlige styremedlemmer var til stede.

Til behandling forelå:

1. Behandling av utkast til årsregnskap for 2023, herunder disponering av resultat.

Styret fikk fremlagt administrasjonens utkast til årsregnskap som viser et resultat etter skatt på 2 472 804. Utkastet til årsregnskap ble godkjent. Det ble besluttet å foreslå for generalforsamlingen at resultatet behandles slik:

Fond for vurderingsforskjeller	4 388 189
<u>Fra annen egenkapital</u>	<u>-1 915 385</u>
<b>Sum behandlet</b>	<b>2 472 804</b>

Årsregnskap ble undertegnet av styret.

2. Godtgjørelse til styret.  
Styret besluttet å fremlegge forslag for generalforsamlingen om at det ikke ytes godtgjørelse til styret.
3. Valg av styre  
Styret besluttet å foreslå for generalforsamlingen at følgende nytt styre velges:
  - Einar Johnsen - Styreleder
  - Mauritz Brøndal Johnsen - Styremedlem
  - Eva Elisabeth Johnsen Holm - Styremedlem
  - Arne Jacob Baardsen - Styremedlem
4. Godtgjørelse til revisor.  
Styret besluttet å fremlegge for forslag for generalforsamlingen om at honorar for revisjon og rådgivning fra selskapets revisor dekkes etter regning.
5. Innkalling til ordinær generalforsamling  
Det ble besluttet at styrets leder umiddelbart besørger innkalling til ordinær generalforsamling den 18.06.2024 til godkjenning av årsregnskap for 2023 samt disponering av resultat. Innkallingen vedlegges årsregnskap og revisors beretning.



Alle beslutninger var enstemmige, protokollen ble opplest og vedtatt.

Arendal, den 18.06.2024

I styret for Einar Johnsen Eiendomsselskap AS

Mauritz Brøndal Johnsen  
styreleder

Einar Johnsen  
styremedlem/daglig leder

Eva Elisabeth Johnsen Holm  
styremedlem

Arne Jacob Baardsen  
styremedlem



## Einar Johnsens Eiendomsselskap AS

### Generalforsamlingsprotokoll

Den 18.06.2024 ble det avholdt ordinær generalforsamling på selskapets kontor i Arendal.

Samtlige aksjer og aksjonærer var tilstede. Således var 100 % av stemmene representert.

#### Til behandling forelå:

- Valg av møteleder**  
Mauritz Brøndal Johnsen valgt til å lede møtet.
- Godkjenning av innkallingen**  
Det fremkom ikke bemerkninger til innkallingen, og denne ble således godkjent.
- Valg av representant til å undertegne protokollen**  
Einar Johnsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- Valg av styre**  
Generalforsamlingen valgte i samsvar med styrets forslag følgende nytt styre:
  - Einar Johnsen -Styreleder
  - Mauritz Brøndal Johnsen -Styremedlem
  - Eva Elisabeth Johnsen Holm - Styremedlem
  - Arne Jacob Baardsen -Styremedlem
- Godkjenning av årsregnskapet for 2023**  
Årsregnskap og revisors beretning forelå. Revisors beretning ble referert.  
Generalforsamlingen hadde ingen kommentarer til revisors beretning.

Styrets forslag til behandling av årets resultat på kr 2 472 804 ble vedtatt slik:

Fond for vurderingsforskjeller	4 388 189
<u>Fra annen egenkapital</u>	<u>-1 915 385</u>
<b>Sum behandlet</b>	<b>2 472 804</b>


Regnskapet ble fastsatt som selskapets årsregnskap for 2023 overensstemmende med styrets forslag.

Det ble vedtatt ikke å utbetale spesielt honorar til styret.

Revisors godtgjørelse ble besluttet dekket etter regning.

Arendal, den 18.06.2024

  
Mauritz Brøndal Johnsen  
Møteleder

  
Einar Johnsen  
Repr. til å signere protokoll