Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 396 391
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	C/O Coop Nordland SA Stormyra 8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Arve Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2024

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, 28.03.2025

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 334 278	29 152 440
Sum inntekter		**29 334 278**	**29 152 440**
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 906 354	9 384 186
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	18 280	
Annen driftskostnad	2	4 203 097	2 784 343
Sum kostnader		**14 127 731**	**12 168 529**
Driftsresultat		**15 206 548**	**16 983 911**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504 604	545 189
Annen finansinntekt		465 907	57 711
Sum finansinntekter		**970 511**	**602 900**
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	5 000	1 600 000
Annen rentekostnad		11 475 385	7 756 942
Sum finanskostnader		**11 480 385**	**9 356 942**
Netto finans		**-10 509 874**	**-8 754 042**
Ordinært resultat før skattekostnad		**4 696 673**	**8 229 869**
Skattekostnad på resultat	4	1 037 939	2 107 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 658 734**	**6 122 776**
Årsresultat		**3 658 734**	**6 122 776**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**3 658 734**	**6 122 776**
Totalresultat		**3 658 734**	**6 122 776**
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 658 734	6 122 776

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		**3 658 734**	**6 122 776**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1	415 623	734 871
Sum immaterielle eiendeler		**415 623**	**734 871**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	367 394 948	344 047 506
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	226 093	133 191
Sum varige driftsmidler		**367 621 041**	**344 180 696**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 3	64 672 206	60 672 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 480 000	21 938 413
Investeringer i aksjer og andeler		500	5 500
Sum finansielle anleggsmidler		**71 152 706**	**82 616 119**
Sum anleggsmidler		**439 189 370**	**427 531 686**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	707 053	744 748
Andre kortsiktige fordringer	7	1 388 121	
Sum fordringer		**2 095 174**	**744 748**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 942	3 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 942**	**3 288**
Sum omløpsmidler		**2 100 116**	**748 035**
SUM EIENDELER		**441 289 486**	**428 279 722**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	5, 5	7 844 838	7 844 838
Sum innskutt egenkapital		**196 132 172**	**196 132 172**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 523 874	27 865 140
Sum opptjent egenkapital		**31 523 874**	**27 865 140**
Sum egenkapital		**227 656 046**	**223 997 312**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 321 399	6 772 759
Sum avsetninger for forpliktelser		**6 321 399**	**6 772 759**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	144 208 805	150 610 589
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		**144 208 805**	**150 610 589**
Sum langsiktig gjeld		**150 530 204**	**157 383 348**
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Sertifikatlån	7	58 528 625	41 302 718
Leverandørgjeld	7	2 499 622	624 083
Betalbar skatt	4	660 383	3 299 282
Skyldig offentlige avgifter		4	162 786
Annen kortsiktig gjeld	7	1 414 601	1 510 192
Sum kortsiktig gjeld		**63 103 235**	**46 899 062**
Sum gjeld		**213 633 439**	**204 282 410**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**441 289 486**	**428 279 722**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2024 658155

Enheten

Organisasjonsnummer:	913 396 391
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse:	C/O Coop Nordland SA Stormyra 8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lars Arve Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2024

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, 22.07.2024

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

Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		29 334 278	29 152 440
Sum inntekter		**29 334 278**	**29 152 440**
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	9 906 354	9 384 186
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	18 280	
Annen driftskostnad	2	4 203 097	2 784 343
Sum kostnader		**14 127 731**	**12 168 529**
Driftsresultat		**15 206 548**	**16 983 911**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		504 604	545 189
Annen finansinntekt		465 907	57 711
Sum finansinntekter		**970 511**	**602 900**
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	5 000	1 600 000
Annen rentekostnad		11 475 385	7 756 942
Sum finanskostnader		**11 480 385**	**9 356 942**
Netto finans		**-10 509 874**	**-8 754 042**
Ordinært resultat før skattekostnad		**4 696 673**	**8 229 869**
Skattekostnad på resultat	4	1 037 939	2 107 093
Ordinært resultat etter skattekostnad		**3 658 734**	**6 122 776**
Årsresultat		**3 658 734**	**6 122 776**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**3 658 734**	**6 122 776**
Totalresultat		**3 658 734**	**6 122 776**
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	5	3 658 734	6 122 776
Sum overføringer og disponeringer		**3 658 734**	**6 122 776**

Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1	415 623	734 871
Sum immaterielle eiendeler		**415 623**	**734 871**
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	367 394 948	344 047 506
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	226 093	133 191
Sum varige driftsmidler		**367 621 041**	**344 180 696**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 3	64 672 206	60 672 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		6 480 000	21 938 413
Investeringer i aksjer og andeler		500	5 500
Sum finansielle anleggsmidler		**71 152 706**	**82 616 119**
Sum anleggsmidler		**439 189 370**	**427 531 686**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	707 053	744 748
Andre kortsiktige fordringer	7	1 388 121	
Sum fordringer		**2 095 174**	**744 748**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		4 942	3 288
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 942**	**3 288**
Sum omløpsmidler		**2 100 116**	**748 035**
SUM EIENDELER		**441 289 486**	**428 279 722**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	5, 5	7 844 838	7 844 838
Sum innskutt egenkapital		**196 132 172**	**196 132 172**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	31 523 874	27 865 140
Sum opptjent egenkapital		**31 523 874**	**27 865 140**
Sum egenkapital		**227 656 046**	**223 997 312**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	6 321 399	6 772 759
Sum avsetninger for forpliktelser		**6 321 399**	**6 772 759**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	144 208 805	150 610 589
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		**144 208 805**	**150 610 589**
Sum langsiktig gjeld		**150 530 204**	**157 383 348**
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	6		
Sertifikatlån	7	58 528 625	41 302 718
Leverandørgjeld	7	2 499 622	624 083
Betalbar skatt	4	660 383	3 299 282
Skyldig offentlige avgifter		4	162 786
Annen kortsiktig gjeld	7	1 414 601	1 510 192
Sum kortsiktig gjeld		**63 103 235**	**46 899 062**
Sum gjeld		**213 633 439**	**204 282 410**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**441 289 486**	**428 279 722**

Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

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.

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Cn Eiendomsutvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Cn Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

Penneo Dokumentnøkkel: 3B1PO-BGMOF-XFVFJ-FSVOT-BMUW6-Y86C4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 3B1PO-BGMOF-XFVFJ-FSVOT-BMUW6-Y86C4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-17 13:12:35 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3B1PO-BGMOF-XFVFJ-FSVOT-BMUW6-Y86C4

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 orginalen?
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**