



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 585 283
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Dag Roger Rinde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 831 689	3 467 163
Annen driftsinntekt		36 537	24 791
Sum inntekter		3 868 226	3 491 954
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	439 092	197 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	526 470	543 572
Sum kostnader		965 562	740 841
Driftsresultat		2 902 664	2 751 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	289 426	235 866
Sum finansinntekter		289 426	235 866
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	858 028	407 161
Sum finanskostnader		858 028	407 161
Netto finans		-568 601	-171 295
Ordinært resultat før skattekostnad		2 334 062	2 579 818
Skattekostnad på resultat	4	513 494	567 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 820 568	2 012 258
Årsresultat		1 820 568	2 012 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 820 569	2 012 259
Totalresultat		1 820 569	2 012 259
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		1 672 999	1 872 595
Avsatt til annen egenkapital		147 569	139 663
Sum overføringer og disponeringer		1 820 568	2 012 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	28 564 470	24 544 241
Sum varige driftsmidler		28 564 470	24 544 241
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		28 564 470	24 544 241
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 174 128	1 078 526
Andre kortsiktige fordringer		21 816	143 797
Konsernfordringer	6	286 380	233 770
Sum fordringer		1 482 324	1 456 093
Sum omløpsmidler		1 482 324	1 456 093
SUM EIENDELER		30 046 794	26 000 334

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	4 300 000	4 300 000
Overkurs	8	2 748 000	2 748 000
Annen innskutt egenkapital	8	785 030	785 030
Sum innskutt egenkapital		7 833 030	7 833 030
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 523 673	2 376 103
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		2 523 673	2 376 103
Sum egenkapital		10 356 704	10 209 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 207 207	1 165 585
Sum avsetninger for forpliktelser		1 207 207	1 165 585
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		1 207 207	1 165 585
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 399	772 463
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		219 625	197 815
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	17 367 699	12 792 516
Annen kortsiktig gjeld		846 160	862 821
Sum kortsiktig gjeld		18 482 883	14 625 615
Sum gjeld		19 690 090	15 791 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 046 794	26 000 334
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 485257

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 585 283
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Dag Roger Rinde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 913 585 283
KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 831 689	3 467 163
Annen driftsinntekt		36 537	24 791
Sum inntekter		3 868 226	3 491 954
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	439 092	197 268
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	526 470	543 572
Sum kostnader		965 562	740 841
Driftsresultat		2 902 664	2 751 113
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	289 426	235 866
Sum finansinntekter		289 426	235 866
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	858 028	407 161
Sum finanskostnader		858 028	407 161
Netto finans		-568 601	-171 295
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	513 494	567 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 820 568	2 012 258
Årsresultat		1 820 568	2 012 258
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 820 569	2 012 259
Totalresultat		1 820 569	2 012 259
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 672 999	1 872 595
Avsatt til annen egenkapital		147 569	139 663
Sum overføringer og disponeringer		1 820 568	2 012 258





Organisasjonsnr: 913 585 283
KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	28 564 470	24 544 241
Sum varige driftsmidler		28 564 470	24 544 241
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		28 564 470	24 544 241
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 174 128	1 078 526
Andre kortsiktige fordringer		21 816	143 797
Konsernfordringer	6	286 380	233 770
Sum fordringer		1 482 324	1 456 093
Sum omløpsmidler		1 482 324	1 456 093
SUM EIENDELER		30 046 794	26 000 334
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	4 300 000	4 300 000
Overkurs	8	2 748 000	2 748 000
Annen innskutt egenkapital	8	785 030	785 030
Sum innskutt egenkapital		7 833 030	7 833 030



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	2 523 673	2 376 103
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		2 523 673	2 376 103
Sum egenkapital		10 356 704	10 209 133
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 207 207	1 165 585
Sum avsetninger for forpliktelser		1 207 207	1 165 585
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		1 207 207	1 165 585
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 399	772 463
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		219 625	197 815
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	17 367 699	12 792 516
Annen kortsiktig gjeld		846 160	862 821
Sum kortsiktig gjeld		18 482 883	14 625 615
Sum gjeld		19 690 090	15 791 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 046 794	26 000 334
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 913 585 283
KONGSVEGEN 5 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.



Årsregnskap 2023

Kongsvegen 5 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 585 283



RESULTATREGNSKAP

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 831 689	3 467 163
Annen driftsinntekt		36 537	24 791
Sum driftsinntekter		3 868 226	3 491 954
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	439 092	197 268
Annen driftskostnad	2	526 470	543 572
Sum driftskostnader		965 562	740 841
Driftsresultat		2 902 664	2 751 113
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	289 426	235 866
Annen finanskostnad	3	858 028	407 161
Resultat av finansposter		-568 601	-171 295
Resultat før skattekostnad		2 334 062	2 579 818
Skattekostnad på resultat	4	513 494	567 560
Resultat		1 820 568	2 012 258
Årsresultat		1 820 568	2 012 258
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 672 999	1 872 595
Avsatt til annen egenkapital		147 569	139 663
Sum overføringer		1 820 568	2 012 258



BALANSE

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	28 564 470	24 544 241
Sum varige driftsmidler		28 564 470	24 544 241
Sum anleggsmidler		28 564 470	24 544 241
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 174 128	1 078 526
Andre kortsiktige fordringer		21 816	143 797
Konsernfordringer	6	286 380	233 770
Sum fordringer		1 482 324	1 456 093
Sum omløpsmidler		1 482 324	1 456 093
Sum eiendeler		30 046 794	26 000 334



BALANSE

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	4 300 000	4 300 000
Overkurs	8	2 748 000	2 748 000
Annen innskutt egenkapital	8	785 030	785 030
Sum innskutt egenkapital		7 833 030	7 833 030
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 523 673	2 376 103
Sum opptjent egenkapital		2 523 673	2 376 103
Sum egenkapital		10 356 704	10 209 133
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	1 207 207	1 165 585
Sum avsetning for forpliktelser		1 207 207	1 165 585
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 399	772 463
Skyldig offentlige avgifter		219 625	197 815
Konserngjeld	6, 9	17 367 699	12 792 516
Annen kortsiktig gjeld		846 160	862 821
Sum kortsiktig gjeld		18 482 883	14 625 615
Sum gjeld		19 690 090	15 791 200
Sum egenkapital og gjeld		30 046 794	26 000 334

Langhus, 02.04.2024
Styret i Kongsvegen 5 Eiendom AS

Laila Hulleberg
styremedlem

Dag Roger Rinde
styreleder

Helge Christian Haugen
styremedlem

Christian Stange Eidem
styremedlem

Ulf Storbekk
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



Note 1 Anleggsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	7 550 000	20 865 640	1 200 299	58 336	29 674 275
Tilgang i året	2 300	3 612 554	0	2 031 227	5 646 081
Reklassifisering	0	0	-1 186 761	0	-1 186 761
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 552 300	24 478 194	13 538	2 089 563	34 133 595
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	5 088 226	0	41 807	5 130 033
Periodens avskrivninger	0	335 251	0	103 841	439 092
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	5 423 477	0	145 648	5 569 125
Bokført verdi 31.12.2023	7 552 300	19 054 717	13 538	1 943 915	28 564 470
Økonomisk levetid	Evig	15-100 år		10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	4 975	4 650

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	972	0
Annen finansinntekt	288 454	235 866
Sum annen finansinntekt	289 426	235 866
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	856 051	407 064
Annen rentekostnad	1 977	97
Sum annen finanskostnad	858 028	407 161



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	471 872	528 168
Endring i utsatt skatt	41 622	39 392
Skattekostnad ordinært resultat	513 494	567 560
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 334 063	2 579 819
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-189 192	-179 056
Avgitt konsernbidrag	-2 144 871	-2 400 763
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	471 872	528 168
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-471 872	-528 168
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	5 487 304	5 298 113	-189 192
Sum	5 487 304	5 298 113	-189 192
Grunnlag for utsatt skatt	5 487 304	5 298 113	-189 192
Utsatt skatt (22 %)	1 207 207	1 165 585	-41 622

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	28 564 470	24 544 241

Selskapet har pantsatt sine eiendeler som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	286 380	233 770
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	17 367 699	12 792 516

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kongsvegen 5 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 300	1 000	4 300 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	4 300	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	4 300 000	2 748 000	785 030	2 376 103	10 209 133
Årets resultat				1 820 568	1 820 568
Konsernbidrag avgitt				-1 672 999	-1 672 999
Pr 31.12.2023	4 300 000	2 748 000	785 030	2 523 673	10 356 704

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongsvegen 5 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsvegen 5 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 110EK-AK5V7-UK05H-00U10-U0U5Z-4FDXP



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."

Lie, Sigmund Olav

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 10:49:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 11QEK-AK5V7-UK05H-00U10-U0U5Z-4FDXP

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>



 BankID Signing
Helge Christian Haugen
2024-04-02

 BankID Signing
Laila Hulleberg
2024-04-02

 BankID Signing
Ulf Storbekk
2024-04-02

 BankID Signing
Dag Roger Rinde
2024-04-04

 BankID Signing
Christian Stange Eidem
2024-04-04

Årsregnskap 2023

Kongsvegen 5 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 913 585 283



RESULTATREGNSKAP

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 831 689	3 467 163
Annen driftsinntekt		36 537	24 791
Sum driftsinntekter		3 868 226	3 491 954
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	439 092	197 268
Annen driftskostnad	2	526 470	543 572
Sum driftskostnader		965 562	740 841
Driftsresultat		2 902 664	2 751 113
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	289 426	235 866
Annen finanskostnad	3	858 028	407 161
Resultat av finansposter		-568 601	-171 295
Resultat før skattekostnad		2 334 062	2 579 818
Skattekostnad på resultat	4	513 494	567 560
Resultat		1 820 568	2 012 258
Årsresultat		1 820 568	2 012 258
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 672 999	1 872 595
Avsatt til annen egenkapital		147 569	139 663
Sum overføringer		1 820 568	2 012 258



BALANSE

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	28 564 470	24 544 241
Sum varige driftsmidler		28 564 470	24 544 241
Sum anleggsmidler		28 564 470	24 544 241
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 174 128	1 078 526
Andre kortsiktige fordringer		21 816	143 797
Konsernfordringer	6	286 380	233 770
Sum fordringer		1 482 324	1 456 093
Sum omløpsmidler		1 482 324	1 456 093
Sum eiendeler		30 046 794	26 000 334



BALANSE

KONGSVEGEN 5 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	4 300 000	4 300 000
Overkurs	8	2 748 000	2 748 000
Annen innskutt egenkapital	8	785 030	785 030
Sum innskutt egenkapital		7 833 030	7 833 030
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	2 523 673	2 376 103
Sum opptjent egenkapital		2 523 673	2 376 103
Sum egenkapital		10 356 704	10 209 133
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	1 207 207	1 165 585
Sum avsetning for forpliktelser		1 207 207	1 165 585
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 399	772 463
Skyldig offentlige avgifter		219 625	197 815
Konserngjeld	6, 9	17 367 699	12 792 516
Annen kortsiktig gjeld		846 160	862 821
Sum kortsiktig gjeld		18 482 883	14 625 615
Sum gjeld		19 690 090	15 791 200
Sum egenkapital og gjeld		30 046 794	26 000 334

Langhus, 02.04.2024
Styret i Kongsvegen 5 Eiendom AS

Laila Hulleberg
styremedlem

Dag Roger Rinde
styreleder

Helge Christian Haugen
styremedlem

Christian Stange Eidem
styremedlem

Ulf Storbekk
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.



Note 1 Anleggsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	7 550 000	20 865 640	1 200 299	58 336	29 674 275
Tilgang i året	2 300	3 612 554	0	2 031 227	5 646 081
Reklassifisering	0	0	-1 186 761	0	-1 186 761
Anskaffelseskost 31.12.2023	7 552 300	24 478 194	13 538	2 089 563	34 133 595
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	5 088 226	0	41 807	5 130 033
Periodens avskrivninger	0	335 251	0	103 841	439 092
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	5 423 477	0	145 648	5 569 125
Bokført verdi 31.12.2023	7 552 300	19 054 717	13 538	1 943 915	28 564 470
Økonomisk levetid	Evig	15-100 år		10 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Forvaltningstjenester kjøpes inn fra Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	4 975	4 650

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	972	0
Annen finansinntekt	288 454	235 866
Sum annen finansinntekt	289 426	235 866
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	856 051	407 064
Annen rentekostnad	1 977	97
Sum annen finanskostnad	858 028	407 161



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	471 872	528 168
Endring i utsatt skatt	41 622	39 392
Skattekostnad ordinært resultat	513 494	567 560
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 334 063	2 579 819
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-189 192	-179 056
Avgitt konsernbidrag	-2 144 871	-2 400 763
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	471 872	528 168
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-471 872	-528 168
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	5 487 304	5 298 113	-189 192
Sum	5 487 304	5 298 113	-189 192
Grunnlag for utsatt skatt	5 487 304	5 298 113	-189 192
Utsatt skatt (22 %)	1 207 207	1 165 585	-41 622

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	28 564 470	24 544 241

Selskapet har pantsatt sine eiendeler som sikkerhet for morselskapets gjeld til kredittinstitusjon.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	286 380	233 770
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	17 367 699	12 792 516

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kongsvegen 5 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	4 300	1 000	4 300 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Innlandet Eiendom AS	4 300	100 %	100 %

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	4 300 000	2 748 000	785 030	2 376 103	10 209 133
Årets resultat				1 820 568	1 820 568
Konsernbidrag avgitt				-1 672 999	-1 672 999
Pr 31.12.2023	4 300 000	2 748 000	785 030	2 523 673	10 356 704

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Innlandet Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.