



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 571 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regnbueveien 5  
1405 LANGHUS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 09.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		675 758	251 244
Annen driftsinntekt		-17 746	36 473
<b>Sum inntekter</b>		<b>658 012</b>	<b>287 717</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	270 355	135 282
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	612 836	755 060
<b>Sum kostnader</b>		<b>883 191</b>	<b>890 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 179</b>	<b>-602 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	111 895	86 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111 895</b>	<b>86 016</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	379 294	253 328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 294</b>	<b>253 328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 399</b>	<b>-167 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-492 578</b>	<b>-769 937</b>
Skattekostnad på resultat	4	-108 367	-169 386
<b>Årsresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-384 211	-600 551



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		-384 211	-600 551



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	54 112	67 117
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>54 112</b>	<b>67 117</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 960 022	8 393 844
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 960 022</b>	<b>8 393 844</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 014 134</b>	<b>8 460 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		172 134	30 611
Andre kortsiktige fordringer		9 705	16 008
Konsernfordringer	6	661 850	905 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 784 543	3 354 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 894 543</b>	<b>3 464 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 325 759	1 709 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 325 759</b>	<b>1 709 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 220 301</b>	<b>5 174 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 150	67 628
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		10 116	3 801
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	6 454 069	4 008 853
Annen kortsiktig gjeld		141 187	158 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 637 521</b>	<b>4 238 876</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 637 521</b>	<b>4 238 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455918

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 571 453  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regnbueveien 5  
1405 LANGHUS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 09.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Organisasjonsnr: 979 571 453  
KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		675 758	251 244
Annen driftsinntekt		-17 746	36 473
<b>Sum inntekter</b>		<b>658 012</b>	<b>287 717</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	270 355	135 282
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	612 836	755 060
<b>Sum kostnader</b>		<b>883 191</b>	<b>890 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 179</b>	<b>-602 625</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	111 895	86 016
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>111 895</b>	<b>86 016</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	379 294	253 328
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 294</b>	<b>253 328</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-267 399</b>	<b>-167 312</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-492 578</b>	<b>-769 937</b>
Skattekostnad på resultat	4	-108 367	-169 386
<b>Årsresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-384 211	-600 551
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>



Organisasjonsnr: 979 571 453  
KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	54 112	67 117
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>54 112</b>	<b>67 117</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 960 022	8 393 844
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1		
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 960 022</b>	<b>8 393 844</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 014 134</b>	<b>8 460 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		172 134	30 611
Andre kortsiktige fordringer		9 705	16 008
Konsernfordringer	6	661 850	905 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	10 000	10 000



Annen innskutt egenkapital	8	3 784 543	3 354 225
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 894 543</b>	<b>3 464 225</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	1 325 759	1 709 969
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 325 759</b>	<b>1 709 969</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 220 301</b>	<b>5 174 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		32 150	67 628
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		10 116	3 801
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	6 454 069	4 008 853
Annen kortsiktig gjeld		141 187	158 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>6 637 521</b>	<b>4 238 876</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 637 521</b>	<b>4 238 876</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 979 571 453  
KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing  
Laila Hulleberg  
2025-02-28

 BankID Signing  
Helge Christian Haugen  
2025-02-28

 BankID Signing  
Ulf Storbekk  
2025-02-28

 BankID Signing  
Christian Stange Eidem  
2025-03-03

 BankID Signing  
Dag Roger Rinde  
2025-03-04

# Årsregnskap 2024

## Kongsvegen 3 Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 979 571 453**



## RESULTATREGNSKAP

### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		675 758	251 244
Annen driftsinntekt		-17 746	36 473
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>658 012</b>	<b>287 717</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	270 355	135 282
Annen driftskostnad	2	612 836	755 060
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>883 191</b>	<b>890 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 179</b>	<b>-602 625</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	111 895	86 016
Annen finanskostnad	3	379 294	253 328
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-267 399</b>	<b>-167 312</b>
Resultat før skattekostnad		-492 578	-769 937
Skattekostnad på resultat	4	-108 367	-169 386
<b>Resultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		384 211	600 551
<b>Sum overføringer</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>



### BALANSE

#### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	54 112	67 117
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>54 112</b>	<b>67 117</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 960 022	8 393 844
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 960 022</b>	<b>8 393 844</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 014 134</b>	<b>8 460 961</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		172 134	30 611
Andre kortsiktige fordringer		9 705	16 008
Konsernfordringer	6	661 850	905 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>



## BALANSE

### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 784 543	3 354 225
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>3 894 543</strong>	<strong>3 464 225</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	8	1 325 759	1 709 969
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>1 325 759</strong>	<strong>1 709 969</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>5 220 301</strong>	<strong>5 174 194</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		32 150	67 628
Skyldig offentlige avgifter		10 116	3 801
Konserngjeld	6, 9	6 454 069	4 008 853
Annen kortsiktig gjeld		141 187	158 593
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>6 637 521</strong>	<strong>4 238 876</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>6 637 521</strong>	<strong>4 238 876</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>11 857 823</strong>	<strong>9 413 070</strong>

Langhus, 27.02.2025  
Styret i Kongsvegen 3 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Dag Roger Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Laila Hulleberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Storbekk  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Christian Stange Eidem  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

## DRIFTSINNETEKTER

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.

## FELLESKOSTNADER

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

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	1 537 752	9 800 432	160 369	11 498 553
Tilgang i året	0	830 689	2 005 845	2 836 534
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 537 752</b>	<b>10 631 121</b>	<b>2 166 214</b>	<b>14 335 087</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	3 068 627	36 083	3 104 710
Periodens avskrivninger	0	158 802	111 553	270 355
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>3 227 429</b>	<b>147 636</b>	<b>3 375 065</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>1 537 752</b>	<b>7 403 692</b>	<b>2 018 578</b>	<b>10 960 022</b>
Økonomisk levetid	Evig	10-97 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 har ingen ansatte og administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	13 171	10 068

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen finansinntekt	111 895	86 016
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>111 895</b>	<b>86 016</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	378 657	253 328
Annen finanskostnad (disagio)	637	0
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>379 294</b>	<b>253 328</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-121 372	-180 693
Endring i utsatt skatt	13 005	11 307
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-108 367</b>	<b>-169 386</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-492 578	-769 937
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-59 113	-51 393
Mottatt konsernbidrag	551 690	821 330
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-121 372	-180 693
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	121 372	180 693
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-179 266	-305 078	-125 813
Avsetninger mv	-66 700	0	66 700
<b>Sum</b>	<b>-245 966</b>	<b>-305 078</b>	<b>-59 113</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-245 966</b>	<b>-305 078</b>	<b>-59 112</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-54 112</b>	<b>-67 117</b>	<b>-13 005</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bygninger	10 960 022	8 393 844

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konsernfordringer	661 850	905 490
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld (kortsiktig)	6 454 069	4 008 853



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kongsvegen 3 Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

## Eierstruktur:

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

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	100 000	10 000	3 354 225	1 709 969	5 174 194
Årets resultat				-384 211	-384 211
Konsernbidrag mottatt			430 318		430 318
Pr 31.12.2024	100 000	10 000	3 784 543	1 325 759	5 220 301

## 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  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Kongsvegen 3 Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kongsvegen 3 Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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: ZPHHG-1LE3W-QK0TB-HXPC2-TJYWL-FCXWE



# 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

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 08:22:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZPHHG-1LE3W-QK0TB-HXPC2-TJYWL-FCXWE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



# Årsregnskap 2024

## Kongsvegen 3 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 979 571 453



## RESULTATREGNSKAP

### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		675 758	251 244
Annen driftsinntekt		-17 746	36 473
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>658 012</b>	<b>287 717</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	270 355	135 282
Annen driftskostnad	2	612 836	755 060
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>883 191</b>	<b>890 342</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-225 179</b>	<b>-602 625</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	111 895	86 016
Annen finanskostnad	3	379 294	253 328
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-267 399</b>	<b>-167 312</b>
Resultat før skattekostnad		-492 578	-769 937
Skattekostnad på resultat	4	-108 367	-169 386
<b>Resultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		384 211	600 551
<b>Sum overføringer</b>		<b>-384 211</b>	<b>-600 551</b>



## BALANSE

### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	54 112	67 117
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>54 112</b>	<b>67 117</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	10 960 022	8 393 844
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 960 022</b>	<b>8 393 844</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>11 014 134</b>	<b>8 460 961</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		172 134	30 611
Andre kortsiktige fordringer		9 705	16 008
Konsernfordringer	6	661 850	905 490
<b>Sum fordringer</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>843 689</b>	<b>952 109</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 857 823</b>	<b>9 413 070</b>



## BALANSE

### KONGSVEGEN 3 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	7, 8	100 000	100 000
Overkurs	8	10 000	10 000
Annen innskutt egenkapital	8	3 784 543	3 354 225
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>3 894 543</strong>	<strong>3 464 225</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	8	1 325 759	1 709 969
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>1 325 759</strong>	<strong>1 709 969</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>5 220 301</strong>	<strong>5 174 194</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		32 150	67 628
Skyldig offentlige avgifter		10 116	3 801
Konserngjeld	6, 9	6 454 069	4 008 853
Annen kortsiktig gjeld		141 187	158 593
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>6 637 521</strong>	<strong>4 238 876</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>6 637 521</strong>	<strong>4 238 876</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>11 857 823</strong>	<strong>9 413 070</strong>

Langhus, 27.02.2025  
Styret i Kongsvegen 3 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Dag Roger Rinde  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Laila Hulleberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ulf Storbekk  
daglig leder

\_\_\_\_\_  
Christian Stange Eidem  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

## DRIFTSINNETEKTER

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.

## FELLESKOSTNADER

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

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	1 537 752	9 800 432	160 369	11 498 553
Tilgang i året	0	830 689	2 005 845	2 836 534
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 537 752</b>	<b>10 631 121</b>	<b>2 166 214</b>	<b>14 335 087</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	3 068 627	36 083	3 104 710
Periodens avskrivninger	0	158 802	111 553	270 355
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>3 227 429</b>	<b>147 636</b>	<b>3 375 065</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>1 537 752</b>	<b>7 403 692</b>	<b>2 018 578</b>	<b>10 960 022</b>
Økonomisk levetid	Evig	10-97 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 har ingen ansatte og administreres av innleid daglig leder fra Coop Innlandet SA. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	13 171	10 068

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen finansinntekt	111 895	86 016
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>111 895</b>	<b>86 016</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	378 657	253 328
Annen finanskostnad (disagio)	637	0
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>379 294</b>	<b>253 328</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-121 372	-180 693
Endring i utsatt skatt	13 005	11 307
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-108 367</b>	<b>-169 386</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-492 578	-769 937
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-59 113	-51 393
Mottatt konsernbidrag	551 690	821 330
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-121 372	-180 693
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	121 372	180 693
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-179 266	-305 078	-125 813
Avsetninger mv	-66 700	0	66 700
<b>Sum</b>	<b>-245 966</b>	<b>-305 078</b>	<b>-59 113</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-245 966</b>	<b>-305 078</b>	<b>-59 112</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-54 112</b>	<b>-67 117</b>	<b>-13 005</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bygninger	10 960 022	8 393 844

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon. Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

## Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konsernfordringer	661 850	905 490
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld (kortsiktig)	6 454 069	4 008 853



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Kongsvegen 3 Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	1 000	100 000

## Eierstruktur:

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

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	100 000	10 000	3 354 225	1 709 969	5 174 194
Årets resultat				-384 211	-384 211
Konsernbidrag mottatt			430 318		430 318
Pr 31.12.2024	100 000	10 000	3 784 543	1 325 759	5 220 301

## 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.