



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 943 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 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: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

### 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, 20.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		2 356 176	2 264 520
Annen driftsinntekt		7 579	7 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 363 755</b>	<b>2 272 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	372 626	409 676
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		3 600 000
Annen driftskostnad	2	371 487	183 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 113</b>	<b>4 192 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 642</b>	<b>-1 920 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	149 020	168 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 020</b>	<b>168 821</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 920 481	1 754 607
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 920 481</b>	<b>1 754 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 771 461</b>	<b>-1 585 786</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-151 819</b>	<b>-3 506 476</b>
Skattekostnad på resultat	4	-33 400	-771 425
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-118 419	-2 735 051



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sum overføringer og disponeringer		-118 419	-2 735 051



## 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	513 043	596 867
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>513 043</b>	<b>596 867</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 470 601	29 843 227
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 470 601</b>	<b>29 843 227</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>29 983 644</b>	<b>30 440 094</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		15 431	12 500
Konsernfordringer	5, 6	935 481	702 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	728 744	313 132
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 728 744</b>	<b>1 313 132</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	560 340	678 759
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>560 340</b>	<b>678 759</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 289 084</b>	<b>1 991 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 453	4 618
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		89 928	87 311
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	28 528 091	29 071 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450607

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 943 632  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 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: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

#### 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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 817 943 632  
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		2 356 176	2 264 520
Annen driftsinntekt		7 579	7 642
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 363 755</b>	<b>2 272 162</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	372 626	409 676
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		3 600 000
Annen driftskostnad	2	371 487	183 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>744 113</b>	<b>4 192 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 642</b>	<b>-1 920 690</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	149 020	168 821
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>149 020</b>	<b>168 821</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 920 481	1 754 607
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 920 481</b>	<b>1 754 607</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 771 461</b>	<b>-1 585 786</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-151 819</b>	<b>-3 506 476</b>
Skattekostnad på resultat	4	-33 400	-771 425
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		-118 419	-2 735 051
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>



Organisasjonsnr: 817 943 632  
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	513 043	596 867
Goodwill	1		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>513 043</b>	<b>596 867</b>

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 470 601	29 843 227
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 470 601</b>	<b>29 843 227</b>

##### Finansielle anleggsmidler

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>29 983 644</b>	<b>30 440 094</b>

##### Omløpsmidler

###### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer	6		
Andre kortsiktige fordringer		15 431	12 500
Konsernfordringer	5, 6	935 481	702 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>

**Sum omløpsmidler** 950 912 715 491

**SUM EIENDELER** 30 934 556 31 155 585

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	728 744	313 132
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 728 744</b>	<b>1 313 132</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	8	560 340	678 759
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>560 340</b>	<b>678 759</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 289 084</b>	<b>1 991 891</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		27 453	4 618
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		89 928	87 311
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	28 528 091	29 071 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 817 943 632  
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Einerhaugveien 1 og 2 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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: CE882-1PDIE-MUVTM-0X6A9-4NBQ0-E7GZ0



# 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

2025-04-05 04:10:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CE882-1PDI-E-MUVTM-OX6A9-4NBQ0-E7GZ0

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 tilstjenesteleverandør.

#### 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

## Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 943 632



## RESULTATREGNSKAP

### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		2 356 176	2 264 520
Annen driftsinntekt		7 579	7 642
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 363 755</b>	<b>2 272 162</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	372 626	409 676
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	3 600 000
Annen driftskostnad	2	371 487	183 176
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>744 113</b>	<b>4 192 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 642</b>	<b>-1 920 690</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	149 020	168 821
Annen finanskostnad	3	1 920 481	1 754 607
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 771 461</b>	<b>-1 585 786</b>
Resultat før skattekostnad		-151 819	-3 506 476
Skattekostnad på resultat	4	-33 400	-771 425
<b>Resultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		118 419	2 735 051
<b>Sum overføringer</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>



### BALANSE

#### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	513 043	596 867
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>513 043</b>	<b>596 867</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 470 601	29 843 227
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 470 601</b>	<b>29 843 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 983 644</b>	<b>30 440 094</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		15 431	12 500
Konsernfordringer	5, 6	935 481	702 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>



## BALANSE

### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	728 744	313 132
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 728 744</b>	<b>1 313 132</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	560 340	678 759
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>560 340</b>	<b>678 759</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 289 084</b>	<b>1 991 891</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		27 453	4 618
Skyldig offentlige avgifter		89 928	87 311
Konserngjeld	6, 9	28 528 091	29 071 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>

Langhus, 28.03.2025

Styret i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Magne Søvde  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder



## 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 felleskostnad 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	5 334 501	25 857 908	3 411 567	34 603 976
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>5 334 501</b>	<b>25 857 908</b>	<b>3 411 567</b>	<b>34 603 976</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	732 641	428 108	1 160 749
Akkumulerte nedskrivninger 1.12024	0	3 600 000		3 600 000
Periodens avskrivninger	0	221 529	151 097	372 626
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12 2024</b>	<b>0</b>	<b>3 600 000</b>	<b>0</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>954 170</b>	<b>579 206</b>	<b>1 533 376</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>5 334 501</b>	<b>21 303 738</b>	<b>2 832 361</b>	<b>29 470 601</b>

Økonomisk levetid Evig 100 år 20 - 25 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 ansatte i 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:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	8 100	5 700

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen renteinntekt	64	15
Annen finansinntekt	148 956	168 806
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>149 020</b>	<b>168 821</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 920 481	1 754 607
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>1 920 481</b>	<b>1 754 607</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-117 224	-63 639
Endring i utsatt skattefordel	83 824	-707 786
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-33 400</b>	<b>-771 425</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-151 819	-3 506 476
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-381 017	3 217 209
Mottatt konsernbidrag	532 836	289 267
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-117 224	-63 639
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	117 224	63 639
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller 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	-2 332 015	-2 713 032	-381 017
<b>Sum</b>	<b>-2 332 015</b>	<b>-2 713 032</b>	<b>-381 017</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 332 015</b>	<b>-2 713 032</b>	<b>-381 017</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-513 043</b>	<b>-596 867</b>	<b>-83 824</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendommen som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjoner.

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bygninger og tomter	29 470 601	29 843 227
Kundefordringer konsernselskaper	254 980	246 164
<b>Sum</b>	<b>29 725 581</b>	<b>30 089 391</b>

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

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konsernfordringer	935 481	702 991
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld	28 528 091	29 071 766



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

## Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	1 000	100%	100%

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	1 000 000	313 132	678 759	1 991 891
Årets resultat			-118 419	-118 419
Konsernbidrag mottatt		415 612		415 612
Pr 31.12.2024	1 000 000	728 744	560 340	2 289 084

## Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

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



# Årsregnskap 2024

## Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 943 632



## RESULTATREGNSKAP

### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter fast eiendom		2 356 176	2 264 520
Annen driftsinntekt		7 579	7 642
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 363 755</b>	<b>2 272 162</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	372 626	409 676
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	3 600 000
Annen driftskostnad	2	371 487	183 176
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>744 113</b>	<b>4 192 852</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 619 642</b>	<b>-1 920 690</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	149 020	168 821
Annen finanskostnad	3	1 920 481	1 754 607
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-1 771 461</b>	<b>-1 585 786</b>
Resultat før skattekostnad		-151 819	-3 506 476
Skattekostnad på resultat	4	-33 400	-771 425
<b>Resultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Overført fra annen egenkapital		118 419	2 735 051
<b>Sum overføringer</b>		<b>-118 419</b>	<b>-2 735 051</b>



### BALANSE

#### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	4	513 043	596 867
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>513 043</b>	<b>596 867</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	29 470 601	29 843 227
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>29 470 601</b>	<b>29 843 227</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 983 644</b>	<b>30 440 094</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Andre kortsiktige fordringer		15 431	12 500
Konsernfordringer	5, 6	935 481	702 991
<b>Sum fordringer</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>950 912</b>	<b>715 491</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>



## BALANSE

### EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	7, 8	1 000 000	1 000 000
Annen innskutt egenkapital	8	728 744	313 132
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 728 744</b>	<b>1 313 132</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	8	560 340	678 759
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>560 340</b>	<b>678 759</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 289 084</b>	<b>1 991 891</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		27 453	4 618
Skyldig offentlige avgifter		89 928	87 311
Konserngjeld	6, 9	28 528 091	29 071 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 645 472</b>	<b>29 163 694</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>30 934 556</b>	<b>31 155 585</b>

Langhus, 28.03.2025

Styret i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Magne Søvde  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder



## 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 felleskostnad 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	5 334 501	25 857 908	3 411 567	34 603 976
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>5 334 501</b>	<b>25 857 908</b>	<b>3 411 567</b>	<b>34 603 976</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	732 641	428 108	1 160 749
Akkumulerte nedskrivninger 1.12024	0	3 600 000		3 600 000
Periodens avskrivninger	0	221 529	151 097	372 626
<b>Akkumulerte nedskrivninger 31.12 2024</b>	<b>0</b>	<b>3 600 000</b>	<b>0</b>	<b>3 600 000</b>
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024</b>	<b>0</b>	<b>954 170</b>	<b>579 206</b>	<b>1 533 376</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>5 334 501</b>	<b>21 303 738</b>	<b>2 832 361</b>	<b>29 470 601</b>

Økonomisk levetid Evig 100 år 20 - 25 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 ansatte i 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:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	8 100	5 700

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen renteinntekt	64	15
Annen finansinntekt	148 956	168 806
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>149 020</b>	<b>168 821</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 920 481	1 754 607
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>1 920 481</b>	<b>1 754 607</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-117 224	-63 639
Endring i utsatt skattefordel	83 824	-707 786
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-33 400</b>	<b>-771 425</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-151 819	-3 506 476
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-381 017	3 217 209
Mottatt konsernbidrag	532 836	289 267
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-117 224	-63 639
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	117 224	63 639
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller 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	-2 332 015	-2 713 032	-381 017
<b>Sum</b>	<b>-2 332 015</b>	<b>-2 713 032</b>	<b>-381 017</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-2 332 015</b>	<b>-2 713 032</b>	<b>-381 017</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-513 043</b>	<b>-596 867</b>	<b>-83 824</b>

## Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendommen som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjoner.

<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bygninger og tomter	29 470 601	29 843 227
Kundefordringer konsernselskaper	254 980	246 164
<b>Sum</b>	<b>29 725 581</b>	<b>30 089 391</b>

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

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konsernfordringer	935 481	702 991
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld	28 528 091	29 071 766



## Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS pr. 31.12.2024 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

## Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	1 000	100%	100%

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

## Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	1 000 000	313 132	678 759	1 991 891
Årets resultat			-118 419	-118 419
Konsernbidrag mottatt		415 612		415 612
Pr 31.12.2024	1 000 000	728 744	560 340	2 289 084

## Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

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