



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 989 455
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AMCO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Svartvassvegen 2 6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2025

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
salgsinntekt		157 516	
Sum inntekter		157 516	
Kostnader			
varekostnad		156 516	
lønnskostnad	1	321 520	268 320
annen driftskostnad		425 989	256 292
Sum kostnader		904 025	524 612
Driftsresultat		-746 509	-524 612
Finansinntekter og finanskostnader			
inntekt på investering i datterselskap	2	350 447 156	147 448 641
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 992 966	12 615 076
Annen renteinntekt		1 577 446	1 587 696
annen finansinntekt		14 811 912	5 566 917
Sum finansinntekter		388 829 480	167 218 330
nedskrivning av finansielle eiendeler		26 500 000	46 300 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 849 080	2 923 982
Annen rentekostnad		62 039 524	51 573 886
annen finanskostnad		14 428 474	163 652
Sum finanskostnader		104 817 078	100 961 520
Netto finans		284 012 402	66 256 810
Resultat før skattekostnad		283 265 893	65 732 198
skattekostnad på ordinært resultat	3	-7 372 401	1 795 246
Årsresultat		290 638 294	63 936 952
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		500 000 000	50 000 000
overført annen egenkapital		-209 361 707	13 936 952



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		290 638 293	63 936 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6 729 565	
Sum immaterielle eiendeler		6 729 565	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	433 881 080	1 194 507 411
Investering i annet foretak i samme konsern	2		52 652 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			44 850 000
andre langsiktige fordringer	4	15 786 225	20 643 525
Sum finansielle anleggsmidler		449 667 305	1 312 653 905
Sum anleggsmidler		456 396 870	1 312 653 905
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
andre kortsiktige fordringer		2 474 818	1 875 174
Konsernfordringer		258 770 811	156 881 187
Sum fordringer		261 245 629	158 756 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
bankinnskudd		30 614 538	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 614 538	
Sum omløpsmidler		291 860 167	158 756 361
SUM EIENDELER		748 257 037	1 471 410 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
selskapskapital	5	78 107 500	497 997 500
Overkurs		49 502 500	49 502 500
Sum innskutt egenkapital		127 610 000	547 500 000
Opptjent egenkapital			
annen egenkapital	5	247 332 243	36 803 949
Sum opptjent egenkapital		247 332 243	36 803 949
Sum egenkapital		374 942 243	584 303 949
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		642 837
Sum avsetninger for forpliktelser			642 837
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	360 000 000	852 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		360 000 000	852 750 000
Sum langsiktig gjeld		360 000 000	853 392 837
Kortsiktig gjeld			
gjeld til kredittinstitusjoner	6		31 297 591
Leverandørgjeld		68 438	81 613
skyldige offentlige avgifter		15 567	
annen kortsiktig gjeld		13 230 790	2 334 277
Sum kortsiktig gjeld		13 314 795	33 713 481
Sum gjeld		373 314 795	887 106 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		748 257 038	1 471 410 267



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
salgsinntekt		2 926 753	727 330
leieinntekter		152 197 575	145 103 162
viderebel. felleskostnader		37 856 971	40 284 909
viderebel. felles markedsføring		11 972 136	11 672 354
andre driftsinntekter		416 739	749 672
gevinst ved avgang bygninger		214 038 658	
Sum inntekter		419 408 832	198 537 427
Kostnader			
varekostnad		2 834 406	643 357
lønnskostnad	1	321 520	314 280
avskrivninger	2	49 014 730	42 662 062
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	22 000 000	81 989 172
vedlikehold bygg, utstyr og inventar		8 761 152	15 204 068
eiers bidrag		6 715 908	5 763 207
forsikring, e.skatt og komm.avg.		5 550 292	5 167 207
leiekostnader		2 107 155	1 406 033
administrasjonshonorar		7 872 883	6 160 600
andre driftskostnader	1	2 743 075	985 994
leietakers andel felleskostnader		37 856 971	40 284 909
leietakers andel markedsføring		13 008 498	9 500 437
tap på krav		897 597	1 153 692
Sum kostnader		159 684 187	211 235 018
Driftsresultat		259 724 645	-12 697 591
Finansinntekter og finanskostnader			
finansinntekter		14 647 099	9 827 452
Sum finansinntekter		14 647 099	9 827 452
finanskostnader	3	72 633 957	59 189 008
Sum finanskostnader		72 633 957	59 189 008
Netto finans		-57 986 858	-49 361 556



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Resultat før skattekostnad		201 737 787	-62 059 147
skattekostnad	4	-2 794 898	-4 983 120
Årsresultat		204 532 685	-57 076 027



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	14 183 366	
Sum immaterielle eiendeler		14 183 366	
Varige driftsmidler			
tomter og bygninger	2,3	700 074 945	1 702 045 971
inventar, driftsutstyr og lignende	2	3 766 353	4 465 103
Sum varige driftsmidler		703 841 298	1 706 511 074
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap			22 425 000
andre langsiktige fordringer			110 000
andre langsiktige fordringer	6	17 409 445	24 837 156
Sum finansielle anleggsmidler		17 409 445	47 372 156
Sum anleggsmidler		735 434 109	1 753 883 230
Omløpsmidler			
Varer			
varebeholdning			4 834 426
Sum varer			4 834 426
Fordringer			
kundefordringer		14 241 433	48 564 857
andre kortsiktige fordringer		9 766 885	17 810 828
Sum fordringer		24 008 318	66 375 685
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
betalingsmidler		30 614 538	25 105 068
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 614 538	25 105 068
Sum omløpsmidler		54 622 856	96 315 179
SUM EIENDELER		790 056 965	1 850 198 409



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
aksjekapital	5	78 107 500	497 997 500
Overkurs	5	49 502 501	49 502 501
Sum innskutt egenkapital		127 610 001	547 500 001
Opptjent egenkapital			
annen egenkapital	5	268 955 707	144 484 357
Sum opptjent egenkapital		268 955 707	144 484 357
Sum egenkapital		396 565 708	691 984 358
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			55 511 300
Sum avsetninger for forpliktelser			55 511 300
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7,8	360 000 000	968 900 000
annen langsiktig gjeld	7	252 500	22 990 902
Sum annen langsiktig gjeld		360 252 500	991 890 902
Sum langsiktig gjeld		360 252 500	1 047 402 202
Kortsiktig gjeld			
gjeld til kredittinstitusjoner			31 297 591
Leverandørgjeld		2 247 017	19 213 776
betalbar skatt	4		1 603 582
skyldig offentlige avgifter		1 476 155	2 173 128
annen kortsiktig gjeld		29 515 585	56 523 772
Sum kortsiktig gjeld		33 238 757	110 811 849
Sum gjeld		393 491 257	1 158 214 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		790 056 965	1 850 198 409



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
---------------------	-------------	-------------	-------------



AmCo Eiendom AS

Styrets årsberetning for 2024

18. driftsår

Selskapets virksomhet

AmCo Eiendom AS som investeringsselskap i eiendom, ble stiftet 20.09.2007. Selskapets eiere er Coop Norge Eiendom AS (50 %) og Amfi AS (50 %). Pr.31.12.2024 består konsernet AmCo Eiendom AS i tillegg til morselskapet av 2 datterselskaper etter at det med virkning fra 30.12.2024 ble foretatt en omstrukturering i porteføljen. Omstruktureringen medførte at Olav Thon Eiendomsselskap AS kjøpte Amfi Bygg Eidsvoll AS og Sogningen Storsenter AS, mens Coop Norge Eiendom AS kjøpte Amfi Bygg Årnes AS og 50% andelen som Amco Eiendom AS hadde i de felleskontrollerte selskapene; Dølastugu Eiendom AS, Amco Bygg Nærbø AS, Amco Bygg 2 Nærbø AS, Skippergata 1 AS og Coop Rørvik Eiendom AS.

Aktiviteten i konsernet har i 2024 bestått av virksomhet i forbindelse med utleie av eiendommene:

- ♦ AMFI Årnes (Nes)
- ♦ AMFI Elverum / Frustuvegen 1
- ♦ AMFI Sogningen (Sogndal)
- ♦ AMFI Eidsvoll
- ♦ AMFI Fauske
- ♦ AMFI Nærbø / Torgsenteret
- ♦ AMFI Otta
- ♦ AMFI Rørvik/ Skippergata

Konsernet har ingen ansatte ved årets utgang. Styret består av to menn og to kvinner. Selskapene blir i all vesentlighet administrert gjennom selskapet Thon Holding AS sitt avdelingskontor som ligger i Surnadal.

Finansiell risiko

Selskapets kjøpesenter- og leietakerportefølje er bredt og variert sammensatt og det foreligger etter styrets oppfatning ingen betydelig markedsrisiko. Selskapet er heller ikke eksponert i valutaposisjoner eller kortsiktige investeringer i børsnoterte selskaper, og det finnes derfor ingen valuta eller kursrisiko. Selskapet har pr 31.12.2024 en portefølje av rentesikringsinstrumenter som overstiger konsernets langsiktige gjeld, selskapet vil tilpasse denne porteføljen slik at man igjen etablerer en sikringsgrad på om lag 50% og ikke påtar seg uønsket risiko.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter for kundefordringer og andre langsiktige fordringer er ikke vurdert reforhandlet eller innløst.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets resultat

Konsernets samlede driftsinntekter i 2024 ble kr 419 408 832, derav utgjorde leieinntektene kr 152 197 575. Samlede driftskostnader utgjorde kr 159 684 187, derav av og nedskrivninger på hhv. kr 49 014 730 og kr 22 000 000. Netto finanskostnader er på kr 57 986 858.

Sammendrag av resultatregnskapet viser:

	AmCo Eiendom AS	Konsernet
Resultat før skattekostnad	283 265 892	201 737 787
Skattekostnad	7 372 401	-2 794 898
Årets resultat	290 638 293	204 532 685

Styret foreslår at overskuddet disponeres slik:

Tilleggsutbytte	500 000 000
Overført fra annen egenkapital	-209 361 707
Overført til udekket tap	



Sum disponert	290 638 293
---------------	-------------

Resultatet i konsernet blir i sin helhet tillagt annen egenkapital.

Netto kontantstrøm i selskapet er på kr 30 614 538 og kr 5 509 470 for konsernet. Kontantstrøm tilført fra årets operasjonelle aktiviteter i selskapsregnskapet utgjorde i 2024 kr. -43 346 948 og totalt i konsernet kr 62 583 523. Konsernets netto investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 1 105 861 940 mot kr. -91 272 740 i 2023.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Konsernet som selskapet er en del av vurderes å ha en god finansiell posisjon og antas å kunne tilføre likviditet ved behov.

Utover det som kommer frem av årsoppgjøret kjenner ikke styret til andre forhold som har interesse for å bedømme selskapet.

Arbeidsmiljø

Det er i løpet av året ikke rapportert om alvorlige ulykker eller påvist yrkesrelaterede sykdommer og skader. Det er heller ikke avdekket vesentlige svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljø for øvrig.

Det generelle arbeidsmiljøet anses å være tilfredsstillende og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Likestilling og diskriminering

I tillegg til å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn, tilstreber virksomheten likestilling mellom kjønnene. Lønnstariffene er lik for begge kjønn og det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommene. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er Norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å fortsatt redusere inflasjonen har Norges Bank opprettholdt styringsrenten på 4,50 % i 2024. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes konsernets solide markedsposisjon og solide finansielle posisjon å kunne bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.



Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist.

Styre

Firmaets styre bestod ved utgangen av 2024 av to menn og to kvinner. Selskapet har gjennom sine eiere styreansvarsforsikring for styrets medlemmer som er utpekt av Olav Thon Gruppen og Coop Norge SA.

Surnadal, 31.12.2024 / 04.03.2025
Styret i AmCo Eiendom AS

Thomas Rønning
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Astrid Borgny Tveten
styremedlem

Ove Skrøvseth
Daglig leder

Monica Arntsen Nyland
styremedlem



ÅRSREGNSKAP

KONSERNET AMCO EIENDOM AS

2024



RESULTATREGNSKAP KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	Noter	2024	2023
DRIFTSINNTEKTER			
Sølgsinntekter		2 926 753	727 330
Leieinntekter		152 197 575	145 103 162
Viderebel. felleskostnader		37 856 971	40 284 909
Viderebel. felles markedsføring		11 972 136	11 672 354
Andre driftsinntekter		416 739	749 672
Gevinst ved avgang bygninger		214 038 658	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		419 408 832	198 537 427
DRIFTSKOSTNADER			
Varekost		2 834 406	643 357
Lønn og andre personalkostnader	1	321 520	314 280
Avskrivninger	2	49 014 730	42 662 062
Nedskrivning bygninger	2	22 000 000	81 989 172
Vedlikehold bygg, utstyr og inventar		8 761 152	15 204 068
Eiers bidrag		6 715 908	5 763 207
Forsikring/ eiendomsavgift/ komm. avg.		5 550 292	5 167 207
Leiekostnader		2 107 155	1 406 033
Markedsføring			0
Administrasjons honorar		7 872 883	6 160 600
Andre driftskostnader	1	2 743 075	985 994
Leietakers andel felleskostnader		37 856 971	40 284 909
Leietakers andel markedsføring		13 008 498	9 500 437
Tap på krav		897 597	1 153 692
SUM DRIFTSKOSTNADER		159 684 187	211 235 018
DRIFTSRESULTAT		259 724 645	-12 697 591
FINANSPOSTER			
Finansinntekter		14 647 099	9 827 452
Finanskostnader	3	72 633 957	59 189 008
RESULTAT AV FINANSPOSTER		57 986 858	49 361 556
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		201 737 787	-62 059 147
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-2 794 898	-4 983 120
ÅRSRESULTAT		204 532 685	-57 076 027
Minoritetens andel	5	0	0
Majoritetens andel		204 532 685	-57 076 027



BALANSE KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		14 183 366	0
Varige driftsmidler			
Andre rettigheter	2	0	0
Tomter og bygninger	2,3	700 074 945	1 702 045 971
Inventar, driftsutstyr og lignende	2	3 766 353	4 465 103
Sum varige driftsmidler		703 841 298	1 706 511 074
Lån til felleskontrollert virksomhet		0	22 425 000
Andre langsiktige aksjer/andeler		0	110 000
Andre langsiktige fordringer	6	17 409 445	24 837 156
SUM ANLEGGSMIDLER		721 250 743	1 753 883 230
Varebeholdning		-	4 834 426
Fordringer			
Kundefordringer		14 241 433	48 564 857
Offentlige avgifter		0	0
Andre kortsiktige fordringer		9 766 885	17 810 828
Sum fordringer		24 008 318	66 375 685
Betalingsmidler		30 614 538	25 105 068
SUM OMLØPSMIDLER		54 622 856	96 315 179
SUM EIENDELER		790 056 965	1 850 198 409
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (497.500 aksjer à kr 1.000)	5	78 107 500	497 997 500
Sum innskutt egenkapital		78 107 500	497 997 500
Overkurs	5	49 502 501	49 502 501
Annen egenkapital	5	268 955 707	144 484 357
Sum opptjent egenkapital		318 458 208	193 986 858
Minoritetsinteresser	5	0	0
SUM EGENKAPITAL		396 565 708	691 984 358
GJELD			
Utsatt skatt	4	0	55 511 300
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,7,8	360 000 000	968 900 000
Annen langsiktig gjeld	7	252 500	22 990 902
Sum annen langsiktig gjeld		360 252 500	991 890 902
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	31 297 591
Leverandører		2 247 017	19 213 776
Skyldig offentlige avgifter		1 476 155	2 173 128
Betalbar skatt	4	0	1 603 582
Annen kortsiktig gjeld		29 515 585	56 523 772
Sum kortsiktig gjeld		33 238 757	110 811 849
SUM GJELD		393 491 257	1 158 214 051
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		790 056 965	1 850 198 409

Surnadal, 31.12.2024 / 04.03.2025

Helge Christian Haugen
styreleder

Thomas Rønning
styremedlem

Astrid Borgny Tveten
styremedlem

Monica Arntsen Nyland
styremedlem

Ove Skrøvseth
daglig leder



KONTANTSTRØMANALYSE

KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	201 737 787	-62 059 147
Betalt skatt	-1 603 582	-1 698 699
Gevinst ved salg av aksjer i tilknyttet selskap	-214 038 658	
Avskrivning driftsmidler	49 014 730	42 662 062
Nedskrivning bygninger	22 000 000	81 989 172
Endring kundefordringer og leverandørgjeld	17 356 665	5 398 957
Endring kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld	-19 661 217	-6 387 930
Endring i andre tidsavgrensingsposter	7 777 798	2 062 804
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	62 583 523	61 967 219
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer driftsmidler	-41 953 173	-91 272 740
Oppkjøp datterselskap		
Investeringer i tilknyttede selskaper	22 425 000	
Investeringer i andre aksjer / andeler	110 000	-
Salg av aksjer i tilknyttet selskap	1 125 280 113	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 105 861 940	-91 272 740
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto kassekreditt	-31 297 591	15 209 382
Nedbetaling langsiktig gjeld	-631 638 402	-79 233 903
Egenkapital utbetalt	-500 000 000	
Opptak langsiktig gjeld	-	93 000 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 162 935 993	28 975 479
Netto kontantstrøm i perioden	5 509 470	-330 042
Likviditetsbeholdning 01.01.	25 105 068	25 435 110
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	30 614 538	25 105 068



NOTER

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger, som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Aksje i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper balanseført etter kostpris, med individuell nedskrivning når det oppstår varig verdifall.

I konsernregnskapet er investeringer i felleskontrollerte selskaper inkludert med forholdsmessige andeler av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (bruttometoden). Selskaper som eies 50 % klassifiseres som felleskontrollerte selskaper.

Andre aksjer og øvrige anleggsmidler

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår varig verdifall.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat etter fradrag for inntektsført resultatandel vedrørende aksjer vurdert etter egenkapitalmetoden.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt oppføres i balansen, og beregnes med nominell skattesats.

Utsatt skatt ved oppkjøp / fusjon knyttet til merverdier i konsern er vurdert til nåverdi.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter oppjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter.

Felleskostnader

Felleskostnader består av personalkostnader, teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og -kostnader og har tidligere gitt et 0-resultat i eiendomsselskapet. Fra og med 2023 ble det endret praksis for dette og felles markedsføring inngår i eiendomsselskapets resultat for året. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt over forventet levetid.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernets kostpriser for eiendeler og gjeld i datterselskaper ligger til grunn ved resultatmålingen i konsernregnskapet. Den presenterte egenkapitalen omfatter kun morselskapets poster og det som er oppløst i datterselskapene etter oppkjøp, fratrukket avskrivning på ervervede merverdier.

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden, det vil si at kostprisen for aksjer/andeler er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Merverdier er henført til bygninger og tomter i balansen, og merverdier på bygninger er avskrevet som i datterselskapene. Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier i konsernregnskapet.

I de felleskontrollerte selskapene har man konsolidert inn eiendeler, gjeld og resultat i henhold til eierandelen i selskapet.

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling som en enhet. Alle interne salg, overførslar og mellomværende er eliminert.



NOTE 1

LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSE M.M.

Alle beløp i notene er angitt i hele tusen

	2024	2023
Lønninger, folketrygdavgift	37	9
Styrehonorar	265	305
Sum lønn	322	314
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder	Øvrige styre- medlemmer	Sum styrehonorar
Styrehonorar AmCo Eiendom	0	65	195	260
Styrehonorar Amco Bygg Nærbo	0			15
Styrehonorar Coop Rørvik	0			0

Værken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Aktiviteten i AmCo Eiendom AS og datterselskapene blir administrert gjennom Thon Holding AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør	426
I tillegg kommer honorar/utlegg for andre tjenester med	117

NOTE 2

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	Bygninger og tomter	Inventar og maskiner	Andre Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 221 798	9 249	304	2 231 351
Tilgang i året	41 953		0	41 953
Årets avgang	1 248 868	2 183		1 251 051
Anskaffelseskost pr. 31.12.	1 014 883	7 066	304	1 022 253
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	365 752	4 784	304	370 840
Samlede ned og oppskrivninger pr. 31.12.	158 000			158 000
Tilbakeført avskrivninger pr 31.12	257 413	2 086		259 499
Samlede avskrivninger pr 31.12	156 808			
Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12.	314 808	3 300	304	788 339
Bokført verdi pr. 31.12.	700 075	3 766	0	703 841
Årets avskrivninger	48 469	602	0	49 071
Årets nedskrivning	22 000			22 000
Økonomisk levetid	100 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 3

PANTSTILLELSER OG SIKKERHET KONSERNGJELD

AmCo Eiendom AS - Konsernet

AmCo Eiendom har pantsatt aksjer i 2 datterselskap og sine egne kundefordringer for alt engasjement Nordea har med selskapet. Gjennom aksjepantene, i tillegg til pant i underliggende verdier, har Nordea full kontroll med morselskapet samt alle de 100%-eide datterselskapene.

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld som er sikret ved pant	360 000	968 900
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:		
Bygninger	700 075	1 722 046
Aksjer		



NOTE 4 SKATT

	2024	2023
Betalbar skatt på årets resultat	11 124	1 604
Endring utsatt skatt	-15 337	-6 628
Skatt tilhørende tidligere år		41
Konsernbidrag mellom selskaper ikke i Amco-konsernet	1 418	
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	-2 795	-4 983
Ordinært resultat før skattekostnad	201 738	-62 059
Permanente forskjeller	-316 797	61 507
Endring i midlertidige forskjeller	27 788	-30 125
Resultatandel oppkjøpte/solgte selskap		
Resultatandel datterselskaper og tilknyttede selskaper		
Framførbart skattemessig underskudd		
Avgitt konsernbidrag		
Eliminering av interne poster (meravskrivninger m.v.)		37 966
Skattegrunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	-87 271	7 289
Grunnlag betalbar skatt resultatregnskapet	-87 271	7 289
Framførb. undersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Grunnlag betalbar skatt i balansen	-87 271	7 289
Betalbar skatt i resultatregnskapet	0	1 604
Betalbar skatt på konsernbidrag		
For mye betalt vedr tidligere år		
Endr. pga framførb. undersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Betalbar skatt i balansen	0	1 604
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt		
	2024	2023
Midlertidige forskjeller i selskapsregnskapene:		
Omløpsmidler	17 121	19 248
Anleggsmidler	-26 665	259 027
Gevinst og tapskonto	0	-239
Frømførbare underskudd	-54 198	-19 663
Andre forskjeller	-728	-6 049
Sum	-64 470	252 324
Grunnlag utsatt skatt	-64 470	252 324
Utsatt skatt/skattefordel i selskapsregnskapene 22%	-14 183	55 511

NOTE 5 EGENKAPITAL / AKSJONÆRINFORMASJON

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	Aksjekapital	Annen EK	Overkurs	Sum EK
Balanse pr. 31.12.23	497 998	144 484	49 503	691 984
Kapitalnedsettelse	-419 890	419 890		0
Utbytte		-500 000		-500 000
Majoritetsresultat		204 533		204 533
Andre endringer omstrukturering		49		49
Balanse pr. 31.12.24	78 108	268 956	49 503	396 566

AmCo Eiendom AS - Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Balanse pr. 31.12.23	497 998	49 503	36 804	584 304
Kapitalnedsettelse	-419 890		419 890	0
Årets resultat			290 638	290 638
Utbytte			-500 000	-500 000
Tilbakeføring av ek-metoden				0
Balanse pr. 31.12.24	78 108	49 503	247 332	374 943

Aksjekapitalen er fordelt på 497 500 stk. aksjer à kr 157.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.24 var:

	Antall aksjer	
Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248 750	50 %
Amfi AS, 6650 Sumadal	248 750	50 %



NOTE 6 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	31.12.2024	31.12.2023
Balansført realisert tap på renteswap	15 786	20 644
Driftsmidler klassifisert som fordring, periodisert over flere år	1 623	4 194
Sum	17 409	24 837

NOTE 7 LANGSIKTIG GJELD

En vesentlig del av samlet lån i konsernet er tatt opp i morselskapet. Lån til kredittinstitusjoner i datterselskapene er erstattet av konsernmellomværende. Tilsvarende er fordring på foretak i samme konsern motpost til gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Lånet blir refinansiert innenfor en avtaletid på 2 år for å oppnå best mulig rente.

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år	0	0
Gjennomsnittlig rente	3,95 %	4,37 %

NOTE 8 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Selskapets finansielle markedsrisiko er i all hovedsak knyttet til svingninger i rentenivået. Kundemassen er bredt og variert sammensatt med stor spredning i kredittrisikoen vedrørende inngåtte leieavtaler, risikoen vurderes som ubetydelig.

For å redusere risikoen ved rentesvingninger er det inngått langsiktige rentesikringsavtaler med varierende løpetider, samt fastrentelån for til sammen 104 % av konsernets gjeld.

NOTE 9 DATTERSELSKAPER

SELSKAPETS NAVN	FORRETNINGSKONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL KONSERNET	EIERANDEL/ STEMMEANDEL MORSELSKAPET	Selskapets Resultat	Selskapets Egenkapital
DATTERSELSKAPER					
Amfi Bygg Fauske AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	724	165 982
Amfi Bygg Elverum AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	-23 359	289 357
Frustuvegen 1 AS	Sumadal	100,0 %	0,0 %	-249	72
Amfi Bygg Elverum 2 AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	236	336

NOTE 10 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

	31.12.2024	31.12.2023
Markedsverdi av konsernets rentesikringsavtaler:		
Netto inntekter (kostnader) ved innfrielse (over -/underkurs) av inngåtte avtaler	13 833	24 726

NOTE 11 KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag i konsernet med bruttotall

Selskapets navn	Avgitte bidrag	Mottatte bidrag
Amfi Bygg Elverum AS		1 557
Amfi Bygg Fauske AS	1 557	
Sum	1 557	1 557



Årsregnskap for
AMCO EIENDOM AS

991989455

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		157 516	0
Sum driftsinntekter		157 516	0
Driftskostnader			
Varekostnad		-156 516	0
Lønnskostnad	1	-321 520	-268 320
Annen driftskostnad		-425 989	-256 292
Sum driftskostnader		-904 025	-524 612
Driftsresultat		-746 509	-524 612
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	350 447 156	42 448 641
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		21 992 966	12 615 076
Annen renteinntekt		1 577 446	1 587 696
Annen finansinntekt		14 811 912	110 566 917
Sum finansinntekter		388 829 480	167 218 331
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-26 500 000	-46 300 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-1 849 080	-2 923 982
Annen rentekostnad		-62 039 524	-51 573 886
Annen finanskostnad		-14 428 474	-163 653
Sum finanskostnader		-104 817 078	-100 961 521
Netto finans		284 012 402	66 256 810
Resultat før skattekostnad		283 265 892	65 732 198
Skattekostnad	3	7 372 401	-1 795 246
Årsresultat		290 638 293	63 936 952
Overføringer			
Tilleggsutbytte		500 000 000	50 000 000
Annen egenkapital		-209 361 707	13 936 952
Sum overføringer		290 638 293	63 936 952



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	6 729 565	0
Sum immaterielle eiendeler		6 729 565	0
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		433 881 080	1 194 507 411
Investeringer i tilknyttet selskap		0	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	44 850 000
Andre langsiktige fordringer	4	15 786 225	20 643 525
Sum finansielle anleggsmidler		449 667 305	1 312 653 905
Sum anleggsmidler		456 396 870	1 312 653 905
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		258 770 811	156 881 187
Andre kortsiktige fordringer		2 474 818	1 875 174
Sum fordringer		261 245 629	158 756 361
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 614 538	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 614 538	0
Sum omløpsmidler		291 860 168	158 756 361
SUM EIENDELER		748 257 038	1 471 410 266



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	78 107 500	497 997 500
Overkurs	5	49 502 500	49 502 500
Sum innskutt egenkapital		127 610 000	547 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	247 332 243	36 803 949
Sum opptjent egenkapital		247 332 243	36 803 949
Sum egenkapital		374 942 243	584 303 949
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3	0	642 837
Sum avsetning for forpliktelser		0	642 837
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	360 000 000	852 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		360 000 000	852 750 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	0	31 297 591
Leverandørgjeld		68 438	81 613
Skyldige offentlige avgifter		15 567	0
Annen kortsiktig gjeld		13 230 790	2 334 277
Sum kortsiktig gjeld		13 314 794	33 713 480
Sum gjeld		373 314 794	887 106 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		748 257 038	1 471 410 266

SURNADAL, 04.03.2025

Helge Christian Haugen
styrets leder

Thomas Erik Rønning
styremedlem

Astrid Borgny Tveten
styremedlem

Monica Arntsen Nyland
styremedlem

Ove Skrøvseth
daglig leder



AmCo Eiendom AS - selskapsregnskapet

Kontantstrømanalyse

	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	283 265 892	65 732 198
Betalt skatt	0	0
Inntekt av investeringer i datterselskaper	0	-42 448 641
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	-336 971 810	0
Gevinst og tap / nedskrivning vedr. aksjer	26 500 000	46 200 000
Endring i leverandørgjeld	-13 175	81 173
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-16 127 855	13 940 847
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-43 346 948	83 505 577
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer driftsmidler	0	0
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0
Innbetalinger langsiktige fordringer	44 850 000	4 857 300
Salg av aksjer i datterselskap og felleskontrollert virksomhet	1 123 751 110	0
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	1 168 601 110	4 857 300
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	0	50 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-492 750 000	-33 075 000
+ Økning/ - Reduksjon av konsernkonto bank	-144 338 265	-152 494 702
Innbetalt konsernbidrag	42 448 641	47 206 825
Utbetaling av utbytte	-500 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 094 639 624	-88 362 877
Netto kontantstrøm i perioden	30 614 538	0
Likviditetsbeholdning 01.01.	0	0
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	30 614 538	0

AmCo Eiendom AS - selskapsregnskapet

Org.nr. 991 989 455



Noter til årsregnskapet 2024 - AmCo Eiendom AS

Regnskapsprinsipper.

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapskikk.

Klassifisering.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Unntak fra dette er konsernmellomværende. Konsernfordringer er klassifisert som langsiktige fordringer. Den samme regel gjelder for konserngjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger.

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Aksjer i datter- og felleskontrollerte selskaper.

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper balanseført etter kostpris, med individuell nedskrivning når det oppstår verdifall.

Fordringer.

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skattekostnad og utsatt skatt.

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad.

Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht. god regnskapskikk.

Kontantstrømanalyse.

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Driftsinntekter og kostnader.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres

Note 1. Ytelser til ledende personer m.v.

	Daglig leder	Styrets leder	Øvrig styre- medlemmer	Sum styrehonorer
Lønn og godtgjørelser	50 000			
Styrehonorer		65 000	195 000	260 000

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2024. All aktivitet i Amco Eiendom AS blir administrert gjennom Thon Holding AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr. 160 359,-. Og bistand revisor med kr. 117 000,-



Note 2. Aksjer.

tall i hele 1000

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

Selskapets navn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel	Selskapets resultat	Selskapets Egenkapital
Datterselskaper:					
Amfi Bygg Fauske AS	Sumadal	100 %	100 %	724	165 982
Amfi Bygg Elverum AS	Sumadal	100 %	100 %	(25 359)	289 357

Note 3. Skatt

Årets skattekostnad

	2024		2023
Resultatført skatt på ordinært resultat			
Betalbar skatt	-		-
Skatt tilhørende tidligere år			
Betalt skatt på vegne av ANS			
Endring utsatt skattefordel	7 372 401		1 795 245
Skattekostnad ordinært resultat	7 372 401	-	1 795 245
Betalbar skatt i årets skattekostnad:			
	2024		2023
Ordinært resultat før skatt	283 265 892		65 732 198
Endring i midlertidige forskjeller	5 100 160		5 100 160
Permanente forskjeller	(316 878 202)		(100 049 809)
Framførbart skattemessig underskudd			(13 231 189)
Mottatt konsernbidrag	-		42 448 640
Grunnlag betalbar skatt	(28 512 150)	-	-
Betalbar skatt ordinært resultat	-	-	-
Betalbar skatt i balansen			
Betalbar skatt på årets resultat			
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	-	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	-	-	-

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

	2024	2023	Endring
Driftsmidler	(1 712 721)	(1 814 113)	101 392
Fordringer			-
Finansielle instrumenter	18 514 817	21 814 977	5 100 160
Ligningsmessig underskudd	(45 391 029)	(16 878 880)	28 512 149
			-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(30 588 933)	2 921 984	33 713 701
Beregnet utsatt skatt/ utsatt skattefordel 22%	(6 729 565)	642 836	(7 372 402)

Endring utsatt skatt/skattefordel vist i resultatregnskapet

Note 4. Langsiktige fordringer

Andre langsiktig fordringer består av periodisering av realisert tap av renteswapavtale som periodiseres over den avtalte perioden for renteswap avtalen.

Gejnsstående saldo pr.	31.12.2024	31.12.2023
Konsernmellomværende	-	-
Andre langsiktige fordringer	15 786 225	20 643 525
Sum	15 786 225	20 643 525

Side 2 av 3



Note 5. Egenkapital / aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Innskutt egenkapital	497 997 500	49 502 500	36 803 950	584 303 950
Nedsettelse aksjekapital	(419 890 000)		419 890 000	-
Utbytte			(500 000 000)	(500 000 000)
Årets resultat			290 638 293	290 638 293
Balanse pr. 31.12.2024	78 107 500	49 502 500	247 332 243	374 942 243

Aksjekapitalen er fordelt på 497 500 stk aksjer à kr. 157,-.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2024

Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248.750 stk aksjer	50 %
Amfi AS, 6650 Surnadal	248.750 stk aksjer	50 %

Note 6. Gjeld til kredittinstitusjoner

Samlet lån i konsernet er tatt opp i morselskapet. Lån til kredittinstitusjoner i datterselskapene er erstattet av langsiktig konserngjeld. Tilsvarende er fordring på foretak i samme konsern motpost til gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet.

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	-	-

Note 7. Pantstillelser og sikkerhet konserngjeld

Amco Eiendom har pantsatt aksjer i 2 datterselskap og sine egne kundefordringer for alt engasjement Nordea har med selskapet. Gjennom aksjepantene, i tillegg til pant i underliggende verdier, har Nordea full kontroll med morselskapet samt alle de 100%-eide datterselskapene.

	31.12.2024	31.12.2023
Gjeld som er sikret ved pant	360 000 000	852 750 000
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i konsernet, samlet for hele konsernet:		
Bygninger	700 074 945	1 722 035 144
Aksjer	-	52 652 989

Note 8. Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er i all hovedsak knyttet til svingninger i rentenivået. Kundemassen er bredt og variert sammensatt med stor spredning i kredittrisikoen vedrørende inngåtte leieavtaler, risikoen vurderes som ubetydelig.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 19 pages before this page
Dokumentet inneholder 19 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 19 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 19 sider før denne side

Detta dokument innehåller 19 sidor före denna sida

Thomas Erik Rønning

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Thon Holding AS

2989a59f-fc46-47b4-8cec-ac100ffcfd3d - 2025-03-11 11:48:05 UTC +02:00

BankID - 9b516707-dd1b-4331-8979-c5366b24d372 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Astrid Borgny Tveten

3ddc3c4c-860e-48f4-ba46-5ab2797d1424 - 2025-03-11 21:22:17 UTC +02:00

BankID - 64ddc84c-c332-4342-ac74-6a71efd44a38 - NO

Monica Arntsen Nyland

fc98fd44-fa07-484f-875d-28259fccfedb - 2025-03-11 21:50:11 UTC +02:00

BankID - 9afa6177-db53-440e-8bf9-98eadd116a8e - NO

Helge Christian Haugen

80295651-b451-4f54-8b70-6c33ec5b9d83 - 2025-03-11 23:15:42 UTC +02:00

BankID - d80a02d5-cd33-4d28-87f1-1a6bf0e5bc52 - NO

Ove Skrøvseth

a5309842-461b-4a47-8209-03dd217eeec - 2025-03-13 19:08:43 UTC +02:00

BankID - 484de45f-1010-4178-b272-c757172941e0 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/6ca97df5-b168-400b-b030-eeaddc1efea2>

visma sign
www.vismasign.com



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Amco Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Amco Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Erik H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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, Erik Helge

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-19 16:40:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K60RT-AVFZ0-MQ5Q5-ZK69I-NXLKD-6W7QF

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 forseglet 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 AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes 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.