



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 337 829  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		1 896 986	4 104 314
Annen driftsinntekt		7 265	4 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 904 251</b>	<b>4 109 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	1 353 015	1 348 895
Annen driftskostnad	2	2 000 621	3 857 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 353 636</b>	<b>5 206 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 449 386</b>	<b>-1 097 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		1 650	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 650</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 722 475	2 072 524
Annen rentekostnad		2 593	329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 725 068</b>	<b>2 072 853</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 723 417</b>	<b>-2 072 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 172 803</b>	<b>-3 169 962</b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 138 017	-697 391
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 034 786	-2 472 571



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer	5	-4 034 786	-2 472 571



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 945 213	64 070 912
Maskiner og anlegg	1, 6	22 147	40 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 967 360</b>	<b>64 111 087</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 967 360</b>	<b>64 111 087</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		133 937	281 482
Andre kortsiktige fordringer		481 977	87 259
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>615 914</b>	<b>368 741</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>615 914</b>	<b>368 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1	
Udekket tap	5	6 523 743	2 488 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 523 743</b>	<b>-2 488 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 418 249</b>	<b>2 616 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 046 051	2 184 068
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 604	696 120
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			18 988
Kortsiktig konserngjeld	3	71 351 869	58 964 114
Annen kortsiktig gjeld		3 600 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 955 472</b>	<b>59 679 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 001 523</b>	<b>61 863 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393908

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 337 829  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Torget 7  
5014 BERGEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		1 896 986	4 104 314
Annen driftsinntekt		7 265	4 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 904 251</b>	<b>4 109 114</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	1 353 015	1 348 895
Annen driftskostnad	2	2 000 621	3 857 328
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 353 636</b>	<b>5 206 223</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 449 386</b>	<b>-1 097 109</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		
Annen renteinntekt		1 650	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 650</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 722 475	2 072 524
Annen rentekostnad		2 593	329
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 725 068</b>	<b>2 072 853</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 723 417</b>	<b>-2 072 853</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-1 138 017	-697 391
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-4 034 786	-2 472 571
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-4 034 786</b>	<b>-2 472 571</b>



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	1, 6	73 945 213	64 070 912
Maskiner og anlegg	1, 6	22 147	40 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>73 967 360</b>	<b>64 111 087</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>73 967 360</b>	<b>64 111 087</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		133 937	281 482
Andre kortsiktige fordringer		481 977	87 259
Konsernfordringer	3		
<b>Sum fordringer</b>		<b>615 914</b>	<b>368 741</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>615 914</b>	<b>368 741</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1	
Udekket tap	5	6 523 743	2 488 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 523 743</b>	<b>-2 488 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 418 249</b>	<b>2 616 537</b>



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	1 046 051	2 184 068
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	3 604	696 120
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			18 988
Kortsiktig konserngjeld	3	71 351 869	58 964 114
Annen kortsiktig gjeld		3 600 000	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 955 472</b>	<b>59 679 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 001 523</b>	<b>61 863 291</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



**ÅRSREGNSKAP**

**2023**

**ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS.**



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Husleieinntekter		1 896 986	4 104 314
Annen driftsinntekt		7 265	4 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>1 904 251</u></b>	<b><u>4 109 114</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 353 015	1 348 895
Annen driftskostnad	2	2 000 621	3 857 328
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>3 353 636</u></b>	<b><u>5 206 223</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 449 386</u></b>	<b><u>-1 097 109</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 722 475	2 072 524
Annen rentekostnad		2 593	329
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-3 723 417</u></b>	<b><u>-2 072 853</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-5 172 803</u></b>	<b><u>-3 169 962</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 138 017	-697 391
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		4 034 786	2 472 571
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 945 213	64 070 912
Maskiner og anlegg	1, 6	22 147	40 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>73 967 360</u>	<u>64 111 087</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>73 967 360</u>	<u>64 111 087</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		133 937	281 482
Andre kortsiktige fordringer		481 977	87 259
<b>Sum fordringer</b>		<u>615 914</u>	<u>368 741</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>615 914</u>	<u>368 741</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>74 583 274</u>	<u>64 479 828</u>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1	0
Udekket tap	5	-6 523 743	-2 488 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 523 743</b>	<b>-2 488 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 418 249</b>	<b>2 616 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	1 046 051	2 184 068
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	71 351 869	58 964 114
Leverandørgjeld	3	3 604	696 120
Skyldig offentlige avgifter		0	18 988
Annen kortsiktig gjeld		3 600 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 955 472</b>	<b>59 679 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 001 523</b>	<b>61 863 291</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>
Bergen, 04.03.2024			
<hr/> Håvard Fjæreide styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
Eldoradogården Utvikling AS			Side 4



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eldoradogården Utvikling AS

### Konklusjon

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

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

### Grunnlag for konklusjon

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 21. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L23ZT-7GQJW-K3P17-ZEPV2-FEZTU-HHYUK



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-21 14:50:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L232T-7GQJW-K3P17-ZEPV2-FE2ZU-HHYUK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2024-03-04  
 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2024-03-04  
 BankID Signing  
Håvard Fjæreide  
2024-03-04

# ÅRSREGNSKAP

2023

**ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS.**



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Husleieinntekter		1 896 986	4 104 314
Annen driftsinntekt		7 265	4 800
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>1 904 251</u></b>	<b><u>4 109 114</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 353 015	1 348 895
Annen driftskostnad	2	2 000 621	3 857 328
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>3 353 636</u></b>	<b><u>5 206 223</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 449 386</u></b>	<b><u>-1 097 109</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 650	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	3 722 475	2 072 524
Annen rentekostnad		2 593	329
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-3 723 417</u></b>	<b><u>-2 072 853</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-5 172 803</u></b>	<b><u>-3 169 962</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	-1 138 017	-697 391
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Overført fra annen egenkapital		4 034 786	2 472 571
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>-4 034 786</u></b>	<b><u>-2 472 571</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	73 945 213	64 070 912
Maskiner og anlegg	1, 6	22 147	40 175
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b><u>73 967 360</u></b>	<b><u>64 111 087</u></b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b><u>73 967 360</u></b>	<b><u>64 111 087</u></b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		133 937	281 482
Andre kortsiktige fordringer		481 977	87 259
<b>Sum fordringer</b>		<b><u>615 914</u></b>	<b><u>368 741</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b><u>615 914</u></b>	<b><u>368 741</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b><u>74 583 274</u></b>	<b><u>64 479 828</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1	0
Udekket tap	5	-6 523 743	-2 488 957
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 523 743</b>	<b>-2 488 957</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 418 249</b>	<b>2 616 537</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	1 046 051	2 184 068
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 046 051</b>	<b>2 184 068</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	71 351 869	58 964 114
Leverandørgjeld	3	3 604	696 120
Skyldig offentlige avgifter		0	18 988
Annen kortsiktig gjeld		3 600 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 955 472</b>	<b>59 679 223</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>76 001 523</b>	<b>61 863 291</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>74 583 274</b>	<b>64 479 828</b>
Bergen, 04.03.2024			
<hr/> Håvard Fjæreide styreleder	<hr/> Jørn Egil Andreassen styremedlem	<hr/> Ketil Jøssund styremedlem	
Eldoradogården Utvikling AS			Side 4



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Generelt

Selskapet Eldoradogården Utvikling AS ble stiftet den 30.august 2006.

Selskapet ble kjøpt av VestenFjeldske Eiendom AS 18.desember 2020.

Eldoradogården Utvikling AS eies 100% av VestenFjeldske Eiendom AS, som igjen eies 72,6% av Reitan Eiendom AS.

Selskapsregnskapet for Eldoradogården Utvikling AS inngår dermed i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

#### 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 et 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.

#### 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 regnskapsskikk.

#### 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.



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 1 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Bygninger avskrives med 1% og tekniske installasjoner avskrives med 5%.

	Bygning	Teknisk anlegg	Maskiner	Tomt	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.23	58 904 391	239 344	54 084	5 000 000	3 391 685	67 589 504
+ Tilgang	0	0	-	0	11 209 288	11 209 288
- Avgang	0	0	0	0	0	0
= Anskaffelseskost pr 31.12.23	58 904 391	239 344	54 084	5 000 000	14 600 973	78 798 792
- Akk.avskrivninger pr 31.12.23	4 753 792	45 704	31 937	0	0	4 831 432
= <b>Bokført verdi pr 31.12.23</b>	<b>54 150 600</b>	<b>193 641</b>	<b>22 147</b>	<b>5 000 000</b>	<b>14 600 973</b>	<b>73 967 360</b>
Årets avskrivning	1 323 019	11 967	18 028			1 353 014
Økonomisk levetid	10-100 år	20år	3år			

#### Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2023 kr 19 287 eks. mva og gjelder ordinær revisjon.

#### Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2023	2022
Reitan Eiendom AS - konsernkontoordning	71 351 869	58 522 386
Reitan Eiendom Drift AS - leverandørgjeld	0	0
Vestenfjeldske Eiendom AS - leverandørgjeld	0	246 500
Vestenfjeldske Eiendom Drift AS - leverandørgjeld	0	195 228
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>71 351 869</b>	<b>58 964 114</b>

Rentekostnader som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for rentekostnader fra foretak i samme konsern.

Oversikt konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12:	2023	2022
VestenFjeldske Eiendom AS - mellomværende	0	0
<b>Sum konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Renteinntekter som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for renteinntekt fra foretak i samme konsern.



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 138 015	-697 391
Skattekostnad ordinært resultat	-1 138 015	-697 391

Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	-5 172 803	-3 169 962
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	138 789	52 894
Endring fremførbart underskudd	5 034 014	3 117 068
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0
Sum betalbar skatt på ordinært resultat	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller	Endring	2023	2022
Kundefordringer	0	0	0
Varige driftsmidler	138 788	19 517 255	19 656 043
Underskudd til fremføring	5 034 014	-14 762 477	-9 728 463
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	5 172 802	4 754 778	9 927 580

Utsatt skatt, 22%	1 138 015	1 046 051	2 184 068
-------------------	-----------	-----------	-----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2023	2022
22% skatt av årets resultat før skatt	1 138 017	697 391
22% skatt på årets permanente forskjeller	0	0
Årets skattekostnad	1 138 017	697 391

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ Udekket tap	Sum
Pr 01.01.2023	3 100 000	2 005 494	-2 488 957	2 616 537
Årets resultat			-4 034 786	-4 034 786
Pr 31.12.23	3 100 000	2 005 494	-6 523 743	-1 418 249

Egenkapitalen i selskapet er tapt. Dette skyldes lavere leieinntekter i forbindelse med rehabilitering av eiendommen i selskapet. Selskapet er en del av et konsern og vil få tilført konsernbidrag for å bedre egenkapitalen hvis det oppstår behov for det. Selskapets styre har stor tro på at egenkapitalen vil igjen styrke seg når rehabiliteringen er ferdig og eiendommen blir fullt ut utleid igjen.

#### Note 6 - Pantstillelser og garantier

Morselskapet, VestenFjeldske Eiendom AS, har gjeld til Handelsbanken hvor eiendommen til Eldoradogården Utvikling AS er stilt som sikkerhet for gjelden. Eiendommen er dermed pantsatt til fordel for Handelsbanken (krysspant).

Bokført verdi pantsatte eiendeler er kr 73 967 360.

#### Note 7 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer à kr 3 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel i %
VestenFjeldske Eiendom AS	1 000	100 %

VestenFjeldske Eiendom AS er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.