



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 477 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MINE EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Kanalveien 107
5068 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		556 353	473 965
Sum inntekter		556 353	473 965
Kostnader			
Lønnskostnad	2	880 095	946 408
Ordinære avskrivninger	3	150 500	125 500
Andre driftskostnader	2	1 853 377	1 352 017
Sum kostnader		2 883 972	2 423 925
Driftsresultat		-2 327 619	-1 949 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	914 011	981 199
Annen renteinntekt	5	271 112	1 814 595
Andre finansinntekter	4, 6	90 641	43 407 765
Sum finansinntekter		1 275 763	46 203 559
Annen rentekostnad	4, 5	3 686 975	2 714 971
Andre finanskostnader	4	2 612 714	331 145
Sum finanskostnader		6 299 689	3 046 116
Netto finans		-5 023 926	43 157 443
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 351 545	41 207 482
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 351 545	41 207 482
Årsresultat		-7 351 545	41 207 482
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 351 545	41 207 482
Totalresultat		-7 351 545	41 207 482
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital			31 207 482
Overført fra annen egenkapital		-7 351 545	
Sum overføringer og disponeringer	8	-7 351 545	41 207 482



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 11	7 871 668	7 994 168
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	112 000	140 000
Sum varige driftsmidler		7 983 668	8 134 168
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	78 231 155	13 593 798
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 275 000	
Investeringer i aksjer og andeler	4	99 821	
Andre langsiktige fordringer	3, 4, 5	135 015 375	28 055 448
Sum finansielle anleggsmidler		214 621 350	41 649 246
Sum anleggsmidler		222 605 019	49 783 415
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		62 463	47 069
Andre kortsiktige fordringer	4, 5	933 835	993 143
Sum fordringer		996 298	1 040 212
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	6		5 179 944
Sum investeringer			5 179 944
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 628 705	22 025 959
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 628 705	22 025 959
Sum omløpsmidler		6 625 003	28 246 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		229 230 022	78 029 530
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 500 aksjer à NOK 76)	10	190 000	200 000
Beholdning av egne aksjer		48 127 748	
Overkurs		19 941 505	-8 495
Sum innskutt egenkapital		68 259 253	191 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum opptjent egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum egenkapital	8	80 836 110	31 700 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	138 218 666	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 303 524	200 990
Sum annen langsiktig gjeld		144 522 190	35 200 990
Sum langsiktig gjeld		144 522 190	35 200 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 735	74 225
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige avgifter	9	63 343	58 137
Skyldig utbytte	8		10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4, 5, 11	3 671 644	995 615
Sum kortsiktig gjeld		3 871 721	11 127 976



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum gjeld		148 393 912	46 328 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 230 022	78 029 530



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490141

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 477 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: MINE EIENDOMMER AS
Forretningsadresse: Vossegården 6A
5004 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christer Nesttun
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 915 477 585
MINE EIENDOMMER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		556 353	473 965
Sum inntekter		556 353	473 965
Kostnader			
Lønnskostnad	2	880 095	946 408
Ordinære avskrivninger	3	150 500	125 500
Andre driftskostnader	2	1 853 377	1 352 017
Sum kostnader		2 883 972	2 423 925
Driftsresultat		-2 327 619	-1 949 960
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			
	4	914 011	981 199
Annen renteinntekt	5	271 112	1 814 595
Andre finansinntekter	4, 6	90 641	43 407 765
Sum finansinntekter		1 275 763	46 203 559
Annen rentekostnad	4, 5	3 686 975	2 714 971
Andre finanskostnader	4	2 612 714	331 145
Sum finanskostnader		6 299 689	3 046 116
Netto finans		-5 023 926	43 157 443
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	-7 351 545	41 207 482
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 351 545	41 207 482
Årsresultat		-7 351 545	41 207 482
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-7 351 545	41 207 482
Totalresultat		-7 351 545	41 207 482
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte			10 000 000
Avsatt til annen egenkapital			31 207 482
Overført fra annen egenkapital		-7 351 545	
Sum overføringer og disponeringer	8	-7 351 545	41 207 482





Organisasjonsnr: 915 477 585
MINE EIENDOMMER AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 7

Varige driftsmidler

Tomter og bygninger 3, 11 7 871 668 7 994 168

Driftsløsøre, inventar o.l. 3 112 000 140 000

Sum varige driftsmidler 7 983 668 8 134 168

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 4 78 231 155 13 593 798

Investeringer i

tilknyttet selskap 4 1 275 000

Investeringer i aksjer og

andeler 4 99 821

Andre langsiktige

fordringer 3, 4, 5 135 015 375 28 055 448

Sum finansielle

anleggsmidler 214 621 350 41 649 246

Sum anleggsmidler 222 605 019 49 783 415

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 62 463 47 069

Andre kortsiktige

fordringer 4, 5 933 835 993 143

Sum fordringer 996 298 1 040 212

Investeringer

Markedsbaserte aksjer 6 5 179 944

Sum investeringer 5 179 944

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 9 5 628 705 22 025 959

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende 5 628 705 22 025 959

Sum omløpsmidler 6 625 003 28 246 116

SUM EIENDELER 229 230 022 78 029 530

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 500			
aksjer à NOK 76)	10	190 000	200 000
Beholdning av egne aksjer		48 127 748	
Overkurs		19 941 505	-8 495
Sum innskutt egenkapital		68 259 253	191 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum opptjent egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum egenkapital	8	80 836 110	31 700 564
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	138 218 666	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 303 524	200 990
Sum annen langsiktig gjeld		144 522 190	35 200 990
Sum langsiktig gjeld		144 522 190	35 200 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 735	74 225
Betalbar skatt	7		
Skyldige offentlige			
avgifter	9	63 343	58 137
Skyldig utbytte	8		10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4, 5, 11	3 671 644	995 615
Sum kortsiktig gjeld		3 871 721	11 127 976
Sum gjeld		148 393 912	46 328 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 230 022	78 029 530



Organisasjonsnr: 915 477 585
MINE EIENDOMMER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.10

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskapet for 2023

Mine Eiendommer AS

Org. nr. 915 477 585



Mine Eiendommer AS

Resultatregnskap

Driftsinntekter og -kostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekt		556 353	473 965
Sum driftsinntekter		556 353	473 965
Lønnskostnad	2	880 095	946 408
Ordinære avskrivninger	3	150 500	125 500
Andre driftskostnader	2	1 853 377	1 352 017
Sum driftskostnader		2 883 972	2 423 925
Driftsresultat		-2 327 619	-1 949 960
Finansinntekter og -kostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	4	914 011	981 199
Renteinntekter	5	271 112	1 814 595
Andre finansinntekter	4, 6	90 641	43 407 765
Rentekostnader	4, 5	3 686 975	2 714 971
Andre finanskostnader	4	2 612 714	331 145
Resultat av finansposter		-5 023 926	43 157 443
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 351 545	41 207 482
Skattekostnad på resultat	7	0	0
Årets resultat		-7 351 545	41 207 482
Overføringer			
Avsatt til utbytte		0	10 000 000
Avsatt til annen egenkapital		0	31 207 482
Overført fra annen egenkapital		7 351 545	0
Sum overføringer	8	-7 351 545	41 207 482



Mine Eiendommer AS

Balanse pr. 31.12

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomter og bygninger	3, 11	7 871 668	7 994 168
Driftsløsøre, inventar o.l.	3	112 000	140 000
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	78 231 155	13 593 798
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 275 000	0
Investeringer i aksjer og andeler	4	99 821	0
Andre langsiktige fordringer	3, 4, 5	135 015 375	28 055 448
Sum anleggsmidler		<u>222 605 019</u>	<u>49 783 415</u>
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		62 463	47 069
Andre kortsiktige fordringer	4, 5	933 835	993 143
Investeringer			
Markedsbaserte verdipapirer	6	0	5 179 944
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	5 628 705	22 025 959
Sum omløpsmidler		<u>6 625 003</u>	<u>28 246 116</u>
SUM EIENDELER		<u>229 230 022</u>	<u>78 029 530</u>



Mine Eiendommer AS

Balanse pr. 31.12

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (2 500 aksjer à NOK 76)	10	190 000	200 000
Besluttet, ikke registrert kapitalforhøyelse		48 127 748	0
Overkurs		19 950 000	0
Annen innskutt egenkapital		-8 495	-8 495
Sum innskutt egenkapital		68 259 253	191 505
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum opptjent egenkapital		12 576 857	31 509 059
Sum egenkapital	8	80 836 110	31 700 564
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	138 218 666	35 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	5	6 303 524	200 990
Sum langsiktig gjeld		144 522 190	35 200 990
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 735	74 225
Betalbar skatt	7	0	0
Skyldige offentlige avgifter	9	63 343	58 137
Skyldig utbytte	8	0	10 000 000
Annen kortsiktig gjeld	4, 5, 11	3 671 644	995 615
Sum kortsiktig gjeld		3 871 721	11 127 976
Sum gjeld		148 393 912	46 328 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		229 230 022	78 029 530

BERGEN, den 16.04.2024

For Mine Eiendommer AS

Jostein Michaelsen
Styrets leder

Christer Nesttun
Styremedlem og daglig leder



Mine Eiendommer AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak.

Leieinntekter inntektsføres når de er opptjent. Finansinntekter inntektsføres når det er opptjent.

Kostnader blir regnskapsført etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader blir regnskapsført i samme periode som tilhørende salgsinntekter blir inntektsført.

Varige driftsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige driftsmidler som har begrenset økonomisk levetid avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Nedskrivningen reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap er i selskapsregnskapet vurdert etter generelle vurderingsregler (dvs. kostmetoden).

Kortsiktig gjeld er gjeld som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Langsiktig gjeld er gjeld som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp. Første års avdrag på langsiktig gjeld er også klassifisert som langsiktig gjeld.

Andre fordringer er fordringer som har forfall innen ett år fra regnskapsårets utløp. Andre langsiktige fordringer er fordringer som har forfall mer enn ett år fra regnskapsårets utløp.

Skatt blir kostnadsført når den er påløpt. Det innebærer at skattekostnad er knyttet til det regnskapsmessige resultatet før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt (basert på midlertidige forskjeller). Iht GRS for små foretak er det ikke foretatt balanseføring av utsatt skattefordel.

Fisjon i 2023

Det ble pr. 12.8.2023 gjennomført en fisjon av Mine Eiendommer AS. Det ble foretatt utskillelse av boligeiendommen «Lille Øvregaten 34 - Bolig» (gur. 166, bur. 349, sur. 1, 2, 3 og 4 i Bergen kommune) til Stay Properties AS og utskillelse av næringsseiendommen «Lille Øvregaten 34 - Næring» (gur. 166, bur. 349, sur. 5 i Bergen kommune) til LØ 34 Koutor AS. Eiendelene som var omfattet av transaksjonen ble utfisjonert fra Mine Eiendommer AS med de tilhørende rettigheter, gjeld og forpliktelser i henhold til aksjelovgivningen og selskapets vedtekter. Fisjonen ble teknisk gjennomført som nedsettelse av aksjekapitalen med NOK 60 000 i Mine Eiendommer AS. Nedsettelsesbeløpet ble benyttet i helhet som tingsinskudd ved fisjon ved overføring til Stay Properties AS (dvs. NOK 30 000) og LØ 34 Koutor AS (dvs. NOK 30 000) mot at aksjonærene i Mine Eiendommer AS fikk aksjer i Stay Properties AS og LØ 34 Koutor AS som vederlag. Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet. Stay Properties AS og LØ 34 Koutor AS overtok Mine Eiendommer AS sine regnskaps- og skattemessige posisjoner i tilknytning til de overførte eiendeler, rettigheter, gjeld og forpliktelser. Fisjonen ble gjennomført med skatte- og regnskapsmessig virkning fra og med 1. januar 2023.

Note 2 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser mv.

Lønnskostnader mv. består av følgende:

	2023	2022
Lønn til ansatte	755 257	826 010
Arbeidsgiveravgift	108 758	116 953
Pensjonskostnader	16 080	3 445
Andre personalkostnader	0	0
Sum lønnskostnader mv.	880 095	946 408

Antall årsverk

	2,1	1,6
--	-----	-----

Godtgjørelser	Daglig	
	leder	Styret
Lønn	0	0
Andre godtgjørelser	0	0

Revisor

Lovbestemt revisjon	NOK 7 844 (inkl. mva.)
Forenklet revisorkontroll	NOK 18 750 (inkl. mva.)
Attestasjonstjenester	NOK 52 500 (inkl. mva.)

Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om tjenestepensjon. Det er inngått avtale om tjenestepensjonsordning.



Mine Eiendommer AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter og bygninger	Driftsløsøre, inventar mv.	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost pr. 1.1.2023	8 765 531	143 000	8 908 531
Tilgang	9 287 257	0	9 287 257
Avgang ved fisjon av Lille Øvre gate 34	-9 287 257		-9 287 257
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.2023	8 765 531	143 000	8 908 531
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12.2023	893 863	31 000	924 863
Regnskapsført verdi pr. 31.12.2023	7 871 668	112 000	7 983 668
Årets avskrivninger	122 500	28 000	150 500
Lineære avskrivninger	0 - 50 år	10 år	0 - 50 år

Det er lineære avskrivninger over 50 år for bygninger som består av kombinert eiendom med bolig og næring i Bergen sentrum. Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og boligeiendom som utgjør NOK 2 646 668 av balanseført verdi pr 31.12.2023. Tomter og bygninger er Wernerholmsvegen 75 og Nesttunkollen 1.

Mine Eiendommer AS har inngått avtale om kjøp av 4 enheter i leilighetskompleks i Higueron South Residences, Fuengirola, Málaga, Spania. Samlet forskuddsbetaling pr. 31.12.2023 er på NOK 2 221 384 og beløpet er balanseført som *andre langsiktige fordringer*.

Note 4 Investeringer i aksjer

Investeringer i aksjer består av følgende:

Aksjer i datterselskap	Anskaffelseskost	Eierandel	Resultat for 2023	Egenkapital pr. 31.12.2023
City Eiendom AS ¹⁾	57 460 926	100 %	-36 451	2 119 734
Cort Pihl-Smauet 4 AS	9 795 502	100 %	533 249	100 000
LØ34 Kontor AS	7 086 430	100 %	94 108	6 360 518
Nedre Dyuener AS	3 768 296	100 %	617 374	-48 528
Inndalsveien 1B AS	30 000	100 %	211 978	30 000
NGT Holding AS	30 000	100 %	-3 466	20 964
Parkn Bar & Sing AS	30 000	100 %	-1 589	22 841
Nygårdsgaten 94 AS	30 000	100 %	-3 277 307	-39 607 087
Meierilaket Næring AS	1	100 %	-56 344	-837 852
Sum investeringer i datterselskap	78 231 155		-1 918 448	-31 839 410

¹⁾ Stay Holding AS (org. nr. 881 613 662) har opsjon på kjøp av 10 aksjer (dvs. 10 %) av City Eiendom AS fra Mine Eiendommer AS. Opsjonsavtalen har varighet frem til 4.3.2027. Innløsningssummen på de 10 aksjer i City Eiendom AS skal fastsettes basert på eiendomsverdi på NOK 63 000 000 for Christies Gate 14 (sgr. 164, bnr. 1147 i Bergen kommune).

Aksjer i tilknyttet selskap	Anskaffelseskost	Eierandel	Resultat for 2023	pr. 31.12.2023
KMN Eiendom AS ²⁾	1 215 000	50 %	-147 619	1 076 811
Stay Holding AS ^{3), 4)}	45 000	45 %	vikjet	vikjet
Mine Drift AS	15 000	50 %	vikjet	vikjet
Sum investeringer i tilknyttet selskap	1 275 000		-147 619	1 076 811

²⁾ Mine Eiendommer AS var deltak i kapitalutvidelse på NOK 1 200 000 og transaksjonen ble gjennomført som økning av pålydende på eksisterende aksjer. Den øvrige aksjonæren deltok ikke i kapitalutvidelsen slik at eierandelen var uendret på 50%. Forholdet er regulert i aksjonæravtale mellom Mine Eiendommer AS og Kalmid Holding AS. Det er avtalt begrensninger på oppgjør for salg av aksjer, skylddeling av utbytte og skylddeling av kapitalutskuttelse inntil beløpet på NOK 1 200 000 i sin helhet er tilbakebetalt til Mine Eiendommer AS.

³⁾ Mine Eiendommer AS har opsjon på kjøp av 30 aksjer (dvs. 5 %) av Stay Holding AS for NOK 5 000 fra Madland Invest AS (org. 920 247 398). Opsjonsavtalen har varighet frem til

⁴⁾ Mine Eiendommer AS er forpliktet til å delta på kapitalutvidelse med gjeldsforretting i Stay Holding AS med NOK 1 754 000. Transaksjonen er ventet å bli gjennomført i 2024 og innebærer at Mine Eiendommer AS opprettholder eierandelen på 45 % i selskapet. Beløpet på NOK 1 754 000 er balanseført som *andre langsiktige fordringer*.

Aksjer og andeler	Anskaffelseskost	Balanseført verdi Eierandel pr. 31.12.2023
Fronted AS	99 821	< 1,00 % 99 821
Sum investeringer i aksjer og andeler	99 821	99 821

Aksjer og andeler blir regnskapsført til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning til virkelig verdi hvis evt. verdifall forventes å ikke være forbigående.

Fortsettelse på neste side



Mine Eiendommer AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 4 Investeringer i aksjer (fortsettelse)

Det er foretatt realisasjoner av aksjer i Stay Properties AS og Stay Holding AS med gevinst/tap på NOK 0.

Det er mottatt konsernbidrag i 2023 fra Cort Piiil-Smauet 4 AS, Inndalsveien 1B AS og LØ 34 Kontor AS på tilsammen NOK 914 011 (sammenlignet med NOK 981 199 i året før). Beløpet er inntektsført som finansinntekt.

Det er ikke avgitt konsernbidrag i 2023. For avgitt konsernbidrag er det evt. balanseføring som økning av balanseført verdi på investeringen i aksjer med fradrag for skatt.

Det ble i 2022 foretatt realisasjon av aksjer med gevinst på NOK 43 227 821. I slutten av 2023 ble det inngått forlik om endelig sluttoppgjør med kjøper som innebærer betaling på NOK 2 290 310 (inkl. rentegodtgjørelse). Beløpet er balanseført som annen *kortsiktig gjeld* pr. 31.12.2023 og ble betalt i februar 2024. Det var foretatt delvis avsetning i året for slik at kostnadsføring i 2023 er på NOK 1 723 749 som *andre finanskostnader* og NOK 101 295 som *rentekostnader*.

Mine Eiendommer AS har betalt et forskudd på NOK 5 000 000 for kjøp av 100 % av aksjene i Nordisk Eiendom II AS (org. nr. 985 187 061). Det foreligger avtale om kjøp av aksjene med betingelser basert på eiendomsverdi på NOK 98 000 000 for eiendomsporteføjen. Transaksjonen er ventet gjennomført innen midten av 2024. Beløpet på NOK 5 000 000 er balanseført som *andre langsiktige fordringer*.

Mine Eiendommer AS er definert som små foretak og kan ihht regnskapslovens § 3-2 unnlate å utarbeide konsernregnskap. Det er ikke foretatt utarbeidelse av konsernregnskap.

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonærer, nærstående mv.

Mellomværende med selskap i samme konsern, aksjonærer, nærstående mv. består av følgende:

	2023	2022
Andre langsiktige fordringer	127 793 991	27 584 536
Andre kortsiktige fordringer	914 011	981 199
Øvrig langsiktig gjeld	6 303 524	200 990
Kortsiktig gjeld	0	0

Det blir ikke beregnet rente p på mellomværende til selskaper innenfor samme konsern, aksjonærer, nærstående mv.

Reuteinntekter for 2023 er på NOK 0. Reutekostnader for 2023 er på NOK 0.

Mottatt konsernbidrag for 2023 på til sammen NOK 914 011 er klassifisert som *andre kortsiktige fordringer* og avgitt konsernbidrag for 2023 på NOK 0 er klassifisert som *kortsiktig gjeld* i balansen pr. 31.12.2023.

Note 6 Markedsbaserte verdipapirer

Investeringer i markedsbaserte verdipapirer blir regnskapsført til markedsverdi pr 31.12.2023. Det er foretatt realisasjoner i 2023. Selskapet foretok investering på NOK 5 000 000 i Verdipapirfondet Borea Rente Andelsklasse A i 2022. Borea Rente var et UCITS-fond som investerer i obligasjonslån utstedt av norske banker og finansinstitusjoner. Det ble foretatt postering for påløpte renter på NOK 1 79 944 i 2022 og markedsbaserte verdipapirer ble vurdert til NOK 5 179 944 som var markedsverdi pr. 31.12.2022. I 2023 er det foretatt realisasjon av fondsandelene med inntektsføring av gevinst på NOK 89 391 som *andre finansinntekter*.

Note 7 Skattekostnad

Årets skattekostnad er på NOK 0 og består av følgende:

Betalbar skatt	0
Endring i utsatt skatt	0
Skattekostnad på ordinært resultat	0

Det er mottatt konsernbidrag med skattemessig virkning på NOK 914 011 og det er avgitt konsernbidrag med skattemessig virkning på NOK 0. Mine Eiendommer AS er morselskap og alle konsernbidrag er til eller fra heleide datterselskaper.

Betalbar skatt er på NOK 0 i balansen.

	31.12.2023	1.1.2023	Endring
Utsatt skatt			
Grunnlag for utsatt skatt	-6 919 789	-2 215 706	-4 704 083
Utsatt skatt (+) / Utsatt skattefordel (-), 22 %:	-1 522 354	-487 455	-1 034 898

Det foretas ikke balanseføring av utsatt skattefordel.

Fremførbart skattemessig underskudd er på NOK -6 621 391. Skattemessig verdi på driftsmidler er på NOK 8 223 271.



Mine Eiendommer AS

Noter til årsregnskapet for 2023

Note 8 Egenkapital

	Besluttet, ikke registrert kapitalforhøyelse		Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Samlet egenkapital
	Akkumulert	forhøyelse				
Egenkapital pr. 1.1.2023	200 000	0	0	-8 495	31 509 059	31 700 564
Gjeldskonvertering pr. 11.8.2023: Aksjeinnskudd på NOK 20 000 000	50 000		19 950 000			20 000 000
Fisjon pr. 12.8.2023: Fisjon av LØ 34 Kontor AS (12 %)	-30 000				-6 326 682	-6 356 682
Fisjon av Stay Properties AS (12 %)	-30 000				-5 253 975	-5 283 975
Gjeldskonvertering pr. 22.11.2023 (registrert pr. 9.1.2024): Aksjeinnskudd på NOK 14 112 000 (aksjekapital på NOK 22 344 og overkurs på NOK 14 089 656)		14 112 000				14 112 000
Gjeldskonvertering pr. 4.12.2023 (registrert pr. 30.1.2024): Aksjeinnskudd på NOK 34 015 748 (aksjekapital på NOK 60 192 og overkurs på NOK 33 955 556)		34 015 748				34 015 748
Årets resultat					-7 351 545	-7 351 545
Egenkapital pr. 31.12.2023	190 000	48 127 748	19 950 000	-8 495	12 576 857	80 836 110

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Den siste kapitalutvidelsen med gjeldskonvertering pr. 4.12.2023 var basert på aksjekurs på NOK 42 949,18 pr. aksje. Det gir verdsettelse på NOK 154 015 650 for Mine Eiendommer AS (dvs. 3 586 aksjer à NOK 42 949,18).

Note 9 Bundne midler

I posten inngår bundne bankinnskudd med NOK 37 189. Skyldig skattetrekk for 6. termin 2023 er på NOK 37 189.

Note 10 Aksjekapital, antall aksjer, aksjonærer mv.

Selskapet har aksjekapital på NOK 272 536 fordelt på 3 586 aksjer à NOK 76 (dvs. inkl. besluttet, ikke registrert kapitalforhøyelse i 2023).

Aksjonærer pr. 31.12.2023	Eierandel	Verv
Soneta AS	35,081 %	Styremedlem og daglig leder 1)
M2 Property AS	35,081 %	Styrets leder 2)
Mahega AS	16,871 %	
Sparkling Rock AS	9,732 %	
Saele Invest & Consulting AS	3,235 %	
Sum	100 %	

1) Christen Nesten er styremedlem og daglig leder. Han er også styrets leder, daglig leder og aksjonær i Soneta AS.

2) Josefin Michaelson er styrets leder. Hun er også styrets leder, daglig leder og aksjonær i M2 Property AS.

Se note 8 for detaljer om endringer i aksjekapital (inkl. overkurs) i 2023. Den registrerte aksjekapitalen i Foretaksregisteret var på NOK 190 000 pr. 31.12.2023. Kapitalutvidelsen pr. 22.11.2023 ble registrert i Foretaksregisteret pr. 9.1.2024 og kapitalutvidelsen pr. 4.12.2023 ble registrert i Foretaksregisteret pr. 30.1.2024.

Note 11 Pantstillelser og gjeld til kredittinstitusjoner

Gjeld sikret ved pant	Balansført verdi	Eiendeler stillet som sikkerhet	Balansført verdi
6714/3792555 NIBOR-LÅN (Nordea)	30 127 000	Tomter og bygninger	7 871 668
6714/3869962 NIBOR-LÅN (Nordea)	6 391 666		
6714/3791676 NIBOR-LÅN (Nordea)	4 000 000		
6714/3870793 NIBOR-LÅN (Nordea)	50 000 000		
6714/3870578 NIBOR-LÅN (Nordea)	3 500 000		
Gjeldsbrevlån 3621.0259354 (Spb Vest)	44 200 000		
Påløpte renter pr. 31.12.2023	1 014 514		
Sum	139 233 180	Sum	7 871 668

Morselskapet Mine Eiendommer AS har låneengasjement hos bankforbindelsene og foretar videreformidling av lån til selskaper innenfor samme konsern. Bankforbindelsene har pantestillelser i eiendommene til selskapene innenfor samme konsern. Det innebærer i realiteten av investeringer i datterselskap og tilknyttet selskap samt andre langsiktige fordringer er stillet som sikkerhet for gjeld.

Det tinglyste pantedokumentet til Nordea for tomter og bygninger er på NOK 60 000 000 for Wernerholmsvegen 75 og NOK 9 000 000 for Nesthunkollen 1.

Rentefastsettelse for NIBOR-lånene er NIBOR 3 mnd med margin på 1,95 %, dvs. rentesats på 6,68 % pr. 31.12.2023. Mine Eiendommer AS har rentebytte-avtaler hvor flytende rente er byttet mot fast rente. Den reelle rentesats er på 4,90 %.

Det er ingen gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt.



Mine Eiendommer AS

Org. nr. 915 477 585

ÅRSBERETNING FOR 2023

Virksomhetens art

Selskapets virksomhet er kjøp, salg, drift, utleie og utvikling av eiendom samt investeringer i aksjer og andeler. Selskapets forretningskontor er i Bergen kommune.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

Mine Eiendommer AS har i løpet av 2024 gjennomført flere kapitalutvidelser med samlet aksjeinnskudd på NOK ~68 mill. Aksjonærenes fortrinnsrett er blitt fraveket ved at Soneta AS og M2 Property AS har redusert eierandelen i Mine Eiendommer AS.

Soneta AS og M2 Property AS er de opprinnelige gründere som utviklet forretningsideen og foretok stiftelse av Mine Eiendommer AS i 2015. Etter kapitalutvidelsene i 2024 har gründerne en samlet eierandel på totalt ~70 % og nye investorer har samlet eierandel på totalt ~30 %. Ut i fra styrets vurdering fremstår dette som en fornuftig aksjonærsammensetning og som kan gi tilfredsstillende kapitaltilgang for videreutvikling av selskapet.

Etter kapitalutvidelsene har Mine Eiendommer AS en attraktiv kapitalstruktur som grunnlag i forhandlinger med bankforbindelser om lånefinansiering. Investeringer i eiendomsselskaper er ofte finansiert med ~25 % i egenkapital og ~75 % i lån. Ved utgangen av året har Mine Eiendommer AS en samlet egenkapital på NOK ~80 mill. og NOK ~138 mill. i ekstern lånefinansiering fra bank. Egenkapitalandel er på ~35 % basert på balansesummen pr. 31.12.2023.

Den siste kapitalutvidelsen ble foretatt på aksjekurs på NOK 42 949,18 pr. aksje og det innebærer verdsettelse på NOK ~154 mill. for Mine Eiendommer AS.

Redegjørelse for årsregnskapet

Selskapet har salgsinntekter på NOK 556 353 og det er økning på ca. 17 % sammenlignet med året før. Det har vært KPI-justering av husleie og bedre kapasitetsnyttelse for eiendommene i det siste året.

Det er lønnskostnader på NOK 880 095 for ansatte innenfor administrasjon av selskapet og drift av eiendommene. Det er ingen vesentlige endringer i bemanningen. Antall årsverk var på 2,1 for 2023 sammenlignet med 1,6 i året før. Styret foretar oppfølging av investeringer i eiendomsselskaper og lånefinansiering.

Ordinære avskrivninger er på NOK 150 500. Det foretas ordinære avskrivninger over 50 år for næringsseiendommen og 10 år for driftsløsøre, inventar mv. Det er ingen ordinære avskrivninger for tomter og boligeiendommen. Det er ingen endringer i avskrivningsplanen. Økningen i ordinære avskrivninger fra året før er som følge av anskaffelser i slutten av 2022 som har fått full effekt på årsbasis i 2023.

Andre driftskostnader er på NOK 1 853 377 og beløpet består av kostander for administrasjon av selskapet, anskaffelser, drift og vedlikehold av eiendommer, tap på fordringer mv. Det er økning i kostnadsnivået som følge av økt omfang av vedlikehold. Kostnader for reparasjoner og vedlikehold (inkl. anskaffelser til eiendommene) var på NOK 1 081 192 i 2023 sammenlignet med NOK 507 653 i året før.



Selskapet har foretatt investeringer i aksjer i eiendomsselskaper med NOK 79,6 mill. og bidratt med lånefinansiering til selskaper innenfor sammen konsern med NOK 127,8 mill. Det er betydelige økninger sammenlignet med året før. Inntekt på investering i datterselskaper er på ca. NOK 1 mill. for konsernbidrag. Lån til selskaper innenfor samme konsern er rentefritt. Det er ingen gevinst eller tap på realisasjon av aksjer i 2023. Det er ikke foretatt realisasjoner av betydning. Det vises til noteopplysninger for detaljer for finansielle anleggsmidler.

Mine Eiendommer AS har betydelige finanskostnader i 2023. Beløpet på NOK 2,6 mill. er som følge av juridisk bistand ved transaksjoner og forlik om endelig sluttoppgjør med kjøper for aksjer som ble realisert med gevinst på NOK 43,4 mill. i 2023. Mine Eiendommer AS har foretatt tilbakebetaling med NOK 2,2 mill. (inkl. rentegodtgjørelsen) i sluttoppgjøret.

Det er betydelig økning i rentekostnader som følge av at samlet gjeld til bankforbindelsene har økt fra NOK 35 mill. i 2022 til NOK 138 mill. i 2023. Opptaket av lånefinansieringen har hovedsakelig vært i slutten av året slik at det er også ventet videre økning i rentekostnader i 2024. Det er lånefinansiering til investeringer (aksjer og fordringer) i eiendomsselskaper. Lånefinansieringen består av NIBOR-lån med flytende rente og med rentemargin på +1,95 % er det rentesats på ca. 6,75 %. Mine Eiendommer AS har imidlertid inngått rentebytteavtaler hvor flytende rente er byttet mot fast rente slik at den reelle rentesats har vært under 5 %.

Arbeidsmiljø og likestilling

Styret mener arbeidsmiljøet er tilfredsstillende. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Selskapet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Selskapet har innarbeidet policy som tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling grunnet kjønn. Selskapet har hatt 2 ansatte som er menn i 2023. Kvinner er ikke representert i styret.

Ytre miljø

Virksomhetens bransje medfører verken forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

Bergen, 16. april 2024

(sign.)

Jostein Michaelsen
Styrets leder

(sign.)

Christer Nesttun
Styremedlem og daglig leder



Til generalforsamlingen i Mine Eiendommer AS

RSM Norge AS

Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77
F +47 55 55 77 70
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mine Eiendommer AS som viser et underskudd på NOK 7 351 545. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s is a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2023 for Mine Eiendommer AS

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>

Bergen, 13. mai 2024
RSM Norge AS

Fredrik Evønsen Hansen
Statsautorisert revisor