



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 396 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: C/O Coop Nordland SA
Stormyra
8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Lars Arve Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		38 149 086	33 812 287
Sum inntekter		38 149 086	33 812 287
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 651 682	10 493 129
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 501 661	2 000 000
Annen driftskostnad	2	6 149 352	4 565 669
Sum kostnader		23 302 695	17 058 798
Driftsresultat		14 846 391	16 753 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 505	535 315
Annen finansinntekt	3	2 896 694	3 515 297
Sum finansinntekter		2 902 199	4 050 612
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		3 000 000
Annen rentekostnad		16 409 997	14 613 169
Sum finanskostnader		16 409 997	17 613 169
Netto finans		-13 507 798	-13 562 557
Resultat før skattekostnad		1 338 594	3 190 933
Skattekostnad på resultat	5	-211 081	699 398
Årsresultat		1 549 675	2 491 535
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 549 675	2 491 535
Totalresultat		1 549 675	2 491 535
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 549 675	2 491 535
Sum overføringer og disponeringer		1 549 675	2 491 535



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1		128 213
Sum immaterielle eiendeler			128 213
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	420 813 838	413 954 336
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	231 471	765 163
Sum varige driftsmidler		421 045 309	414 719 499
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 4	122 320 773	97 352 206
Investeringer i aksjer og andeler			500
Andre langsiktige fordringer		901 613	
Sum finansielle anleggsmidler		123 222 386	97 352 706
Sum anleggsmidler		544 267 695	512 200 419
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	487 643	92 098
Andre kortsiktige fordringer	8	377 703	3 322 233
Sum fordringer		865 346	3 414 331
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	110 564	9 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 564	9 406
Sum omløpsmidler		975 910	3 423 736
SUM EIENDELER		545 243 605	515 624 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	6, 6	7 844 838	7 844 838
Sum innskutt egenkapital		196 132 172	196 132 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 565 084	34 015 410
Sum opptjent egenkapital		35 565 084	34 015 410
Sum egenkapital		231 697 256	230 147 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 600 713	5 733 749
Sum avsetninger for forpliktelser		7 600 713	5 733 749
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	154 698 987	137 807 021
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		154 698 987	137 807 021
Sum langsiktig gjeld		162 299 700	143 540 770
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Sertifikatlån	8	147 966 178	131 921 707
Leverandørgjeld	8	383 102	7 457 970
Betalbar skatt	5	1 463 541	1 287 048
Annen kortsiktig gjeld		1 433 829	1 269 078
Sum kortsiktig gjeld		151 246 649	141 935 803
Sum gjeld		313 546 349	285 476 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 243 605	515 624 155



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 363454

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 913 396 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CN EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: C/O Coop Nordland SA
Stormyra
8008 BODØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Lars Arve Jakobsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		38 149 086	33 812 287
Sum inntekter		38 149 086	33 812 287
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 651 682	10 493 129
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 501 661	2 000 000
Annen driftskostnad	2	6 149 352	4 565 669
Sum kostnader		23 302 695	17 058 798
Driftsresultat		14 846 391	16 753 490
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 505	535 315
Annen finansinntekt	3	2 896 694	3 515 297
Sum finansinntekter		2 902 199	4 050 612
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4		3 000 000
Annen rentekostnad		16 409 997	14 613 169
Sum finanskostnader		16 409 997	17 613 169
Netto finans		-13 507 798	-13 562 557
Resultat før skattekostnad		1 338 594	3 190 933
Skattekostnad på resultat	5	-211 081	699 398
Årsresultat		1 549 675	2 491 535
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 549 675	2 491 535
Totalresultat		1 549 675	2 491 535
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 549 675	2 491 535
Sum overføringer og disponeringer		1 549 675	2 491 535



Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	1		128 213
Sum immaterielle eiendeler			128 213
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	420 813 838	413 954 336
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	231 471	765 163
Sum varige driftsmidler		421 045 309	414 719 499
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 4	122 320 773	97 352 206
Investeringer i aksjer og andeler			500
Andre langsiktige fordringer		901 613	
Sum finansielle anleggsmidler		123 222 386	97 352 706
Sum anleggsmidler		544 267 695	512 200 419
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	487 643	92 098
Andre kortsiktige fordringer	8	377 703	3 322 233
Sum fordringer		865 346	3 414 331
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	110 564	9 406
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		110 564	9 406
Sum omløpsmidler		975 910	3 423 736
SUM EIENDELER		545 243 605	515 624 155
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 9	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	6, 6	7 844 838	7 844 838
Sum innskutt egenkapital		196 132 172	196 132 172
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	35 565 084	34 015 410
Sum opptjent egenkapital		35 565 084	34 015 410
Sum egenkapital		231 697 256	230 147 582
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	7 600 713	5 733 749
Sum avsetninger for forpliktelses		7 600 713	5 733 749
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	154 698 987	137 807 021
Øvrig langsiktig gjeld	7		
Sum annen langsiktig gjeld		154 698 987	137 807 021
Sum langsiktig gjeld		162 299 700	143 540 770
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån	7		
Sertifikatlån	8	147 966 178	131 921 707
Leverandørgjeld	8	383 102	7 457 970
Betalbar skatt	5	1 463 541	1 287 048
Annen kortsiktig gjeld		1 433 829	1 269 078
Sum kortsiktig gjeld		151 246 649	141 935 803
Sum gjeld		313 546 349	285 476 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 243 605	515 624 155



Organisasjonsnr: 913 396 391
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

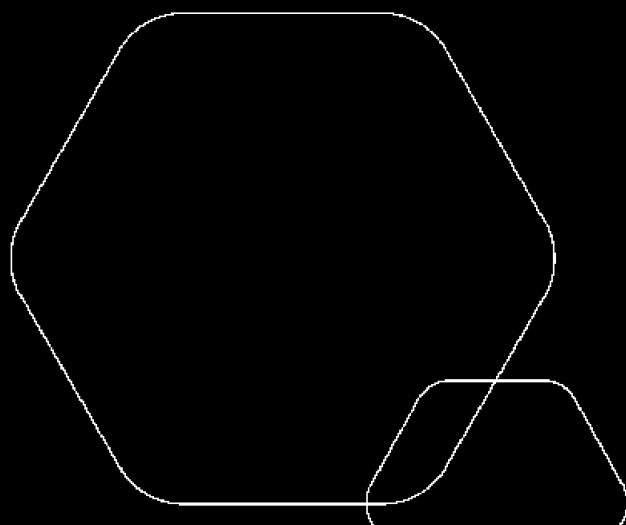
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00




Årsregnskap 2025

Cn Eiendomsutvikling AS


Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 396 391

 BankID Signing
Håvard Andreassen
2026-03-13

 BankID Signing
Berit Wilhelmsen
2026-03-13

 BankID Signing
Lars Arve Jakobsen
2026-03-13



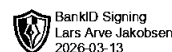
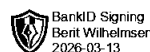
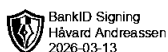
RESULTATREGNSKAP

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Leieinntekter		38 149 086	33 812 287
Sum leieinntekter		38 149 086	33 812 287
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	11 651 682	10 493 129
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	5 501 661	2 000 000
Annen driftskostnad	2	6 149 352	4 565 669
Sum driftskostnader		23 302 695	17 058 798
Driftsresultat		14 846 391	16 753 490
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		5 505	535 315
Annen finansinntekt	3	2 896 694	3 515 297
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	0	3 000 000
Annen rentekostnad		16 409 997	14 613 169
Resultat av finansposter		-13 507 798	-13 562 557
Resultat før skattekostnad		1 338 594	3 190 933
Skattekostnad på resultat	5	-211 081	699 398
Resultat		1 549 675	2 491 535
Årsresultat		1 549 675	2 491 535
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	6	1 549 675	2 491 535
Sum overføringer		1 549 675	2 491 535

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 2





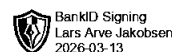
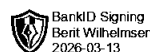
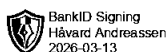
BALANSE

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Goodwill	1	0	128 213
Sum immaterielle eiendeler		0	128 213
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 7	420 813 838	413 954 336
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	231 471	765 163
Sum varige driftsmidler		421 045 309	414 719 499
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	122 320 773	82 170 773
Investeringer i datterselskap	4	0	15 181 433
Investeringer i aksjer og andeler		0	500
Andre langsiktige fordringer		901 613	0
Sum finansielle anleggsmidler		123 222 386	97 352 706
Sum anleggsmidler		544 267 695	512 200 419
 OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	487 643	92 098
Andre kortsiktige fordringer	8	377 703	3 322 233
Sum fordringer		865 346	3 414 331
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	110 564	9 406
Sum omløpsmidler		975 910	3 423 736
Sum eiendeler		545 243 605	515 624 155

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 3





BALANSE

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6, 9	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	6	7 844 838	7 844 838
Sum innskutt egenkapital		196 132 172	196 132 172
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	6	35 565 084	34 015 410
Sum opptjent egenkapital		35 565 084	34 015 410
Sum egenkapital		231 697 256	230 147 582
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	7 600 713	5 733 749
Sum avsetning for forpliktelser		7 600 713	5 733 749
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	154 698 987	137 807 021
Sum annen langsiktig gjeld		154 698 987	137 807 021
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig konserngjeld	8	147 966 178	131 921 707
Leverandørgjeld	8	383 102	7 457 970
Betalbar skatt	5	1 463 541	1 287 048
Annen kortsiktig gjeld		1 433 829	1 269 078
Sum kortsiktig gjeld		151 246 649	141 935 803
Sum gjeld		313 546 349	285 476 573
Sum egenkapital og gjeld		545 243 605	515 624 155

Bodø

Styret i Cn Eiendomsutvikling AS

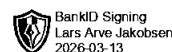
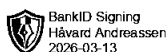
Lars Arve Jakobsen
styreleder

Håvard Andreassen
styremedlem

Berit Helen Wilhelmsen
styremedlem

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 4





Generell informasjon

Selskapets virksomhet består av eiendomsutvikling samt utleie av egneide næringsbygg og boliger. Selskapet er et heleid datterselskap av Coop Nordland SA, og har som hovedformål å utvikle og forvalte eiendommer til bruk innen detaljhandel. Selskapet har hovedkontor i Bodø kommune, og eiendomsporteføljen omfatter eiendommer lokalisert i Nordland og omkringliggende områder.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Leieinntekter og kostnader

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieavtalens løpetid. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Aksjer i datterselskap/tilknyttet selskap

Investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap er vurdert etter kostmetoden.

Etter kostmetoden vurderes investeringer i annen virksomhet bestemt til varige eie eller bruk til anskaffelseskost. Mottatt utbytte skal normal inntektsføres. Dersom utbyttet overstiger eiers andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital og reduserer anskaffelseskost for investeringen. Ved bruk av kostmetoden skal det foretas nedskrivning til virkelig verdi hvis verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående, og det må anses å være nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivning skal reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede.

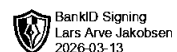
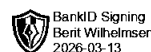
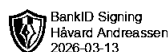
Utbytte inntektsføres i utbetalingsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom





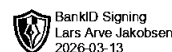
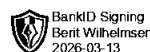
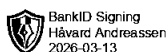
regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Fusjon

I regnskapsåret har selskapet gjennomført en fusjon med datterselskapet Jernbaneveien AS. Fusjonen er en konsernintern fusjon og er regnskapsført etter kontinuitetsmetoden i samsvar med regnskapsloven § 5-16 og god regnskapsskikk.

Fusjonen er regnskapsført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.25. Eiendeler, gjeld og egenkapital i det innfusjonerte selskapet er videreført til bokførte verdier på fusjonstidspunktet. Fusjonen har ikke medført goodwill eller andre fusjonsdifferanser.

Sammenligningstall er ikke omarbeidet.





Note 1 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger	Inventar	Faste tekn.inst	Anlegg under utførelse	Tomter	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.2025	1 596 242	294 945 523	505 362	74 647 372	6 327 832	93 596 918	471 619 248
Tilgang anleggsmidler ved fusjon per 01.01.2025					322 220	18 386 366	18 708 586
Tilgang		1 432 272	0	340 568	2 262 795	3 489 760	7 525 395
Anskaffelseskost 31.12.2025	1 596 242	296 377 795	505 362	74 987 940	8 912 847	115 473 044	497 853 230
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2025	1 468 029	36 994 417	214 367	18 358 377	0	210 516	57 245 705
Årets ordinære avskrivninger	128 213	7 090 935	59 523	4 373 010	0	0	11 651 682
Årets nedskrivninger/utrangeringer		5 341 661		160 000	2 408 873	0	7 910 534
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2025	1 596 242	49 427 012	273 890	22 891 387	2 408 873	210 516	76 807 921
Bokført verdi 31.12.2025	0	246 950 783	231 471	52 096 553	6 503 973	115 262 529	421 045 309
Øk.levetid	5 år	50-70 år	5-10 år	10-15 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær			

Nedskrivning som skydes varig/ikke forbigående verdifall er klassifisert som nedskrivning, nedskrivning av balanseførte prosjektkostnader er klassifisert som driftskostnad.



Note 2 Andre driftskostnader

Cn Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har ingen bundne skattetreksmidler.

Det er i regnskapsåret ikke utbetalt godtgjørelse til personer i ledende stillinger eller til selskapets styre. Det er ikke inngått noen avtaler med medlemmer av styret eller ledende personer om resultatbasert godtgjørelse eller sluttvederlag.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr. 64 452 eks. mva.

Note 3 Rentesikring

Selskapet har en løpende rentebindingsavtale med forfall i 2030. Per 31.12.25 utgjør rentebindingsbeløpet NOK 48 235 292.

Resultatføring av kontrakten er ført på egen konto i hovedbok og inngår i posten annen finansinntekt.

Note 4 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat
DS/FKV/TS					
Tverlandssentret AS	Bodø	50%	19 969 054	37 192 989	678 536
Sulitjelma Eiendomsutvikling AS	Bodø	50%	7 883 719	13 832 553	533 372
Øksnes Handespark AS	Bodø	50%	14 015 000	25 155 657	1 508 202
Inndyr Eiendomsutvikling AS	Bodø	50%	7 515 000	15 292 323	409 575
Storgata 69 Andenes AS	Bodø	34%	2 788 000	8 080 139	-26 563
Hunstad Handelssenter AS	Bodø	50%	30 000 000	56 175 189	-1 400 445
Krokdalsmyra Eiendom AS	Bodø	50%	40 150 000	90 717 498	3 184 891
Sum			122 320 773	246 446 348	4 887 568



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2025
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	1 463 541
Endring i utsatt skatt	-1 674 622
Skattekostnad ordinært resultat	-211 081
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	1 338 594
Permanente forskjeller	-2 426 264
Endring i midlertidige forskjeller	7 781 435
Anvendelse av fremførbart underskudd	-41 306
Skattepliktig inntekt	6 652 459
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	1 463 541
Sum betalbar skatt i balansen	1 463 541
Beregning av effektiv skattesats	
Resultat før skatt	1 338 594
Beregnet skatt av resultat før skatt	294 491
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-533 778
Skatteeffekt av aktivert Goodwill	28 207
Sum	-211 081
Effektiv skattesats	-15,8 %

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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	30 028 435	36 859 605	6 831 170
Fordringer	0	-179 800	-179 800
Gevinst – og tapskonto	4 520 261	5 650 326	1 130 065
Sum	34 548 696	42 330 131	7 781 435
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-41 306	-41 306
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	0	-128 213	-128 213
Grunnlag for utsatt skatt	34 548 696	42 160 612	7 611 916
Utsatt skatt (22 %)	7 600 713	9 275 335	1 674 622



Note 6 Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapit al	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	15 000 000	173 287 334	7 844 838	34 015 410	230 147 582
Årets resultat				1 549 675	1 549 675
Pr 31.12.2025	15 000 000	173 287 334	7 844 838	35 565 084	231 697 256

Fusjon med Jernbaneveien AS ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fra 01.01.25 og er regnskapsført som kontinuitetsfusjon etter regnskapsloven § 5-16. Eiendeler, gjeld og egenkapital er videreført til bokførte verdier. Fusjonen medførte ingen endring i aksjekapitalen. Identifisert merverdi ved fusjon er i sin helhet allokert til tomteverdi. Fusjonen har skattemessig virkning fra 01.01.25.

Note 7 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2025	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	154 698 987	137 807 021
Øvrig langsiktig gjeld	0	0

Gjeld til kredittinstitusjoner er pantesikret i selskapets eiendommer i Moloveien, Valnesfjord, Straumen, Kjerringøy, Fauske, Bodøelv, Løpsmark, Salhus, Lødingen, Engavågen, Glomfjord og Ørnes. Eiendommene har en bokført verdi på NOK 292 322 123.

Gjeld som forfaller mer enn fem år frem i tid: 119 190 067

Eierne (CN Eiendomsutvikling AS og Coop Norge Eiendom AS) garanterer for betaling av renter og avdrag for lånet på kr 72 750 000 som Hunstad Handelssenter AS har i DNB.



Note 8 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	93 368	71 739	31 958	79 223
SUM	93 368	71 739	31 958	79 223

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2025	2024	2025	2024
Foretak i samme konsern	100 000 000	0	27 000	1 043 965
Sum	100 000 000	0	27 000	1 043 965

Fordringen på 100 millioner er innbetalt men ikke registrert kapitalendring. Beløpet vil bli konvertert til aksjekapital og overkurs i 2026.

Selskapet er en del av konsernkontoordning som inngår som en del av gjeld til selskap i samme konsern, dette gjelder konto 192000 hvor beløpet utgjør kr -47 966 178.

Selskapet inngår i konsernkontoordning og kausjonerer som solidarisk selvskyldnerkausjonist for de forpliktelser inkludert renter, provisjoner, omkostninger m.v. som hovedkontoinehaver Coop Nordland SA har overfor Sparebanken Nord-Norge på ethvert tidspunkt i forbindelse med konsernkontosystemet. Banken har også pant i fordringer som CN Eiendomsutvikling AS har eller får mot hovedkontoinehaver eller CNC Eiendom AS under eller i tilknytning til konsernkontosystemet.

Selskapet inngår i fellesregistrering for merverdiavgift og er solidarisk ansvarlig for skyldig merverdiavgift

Morselskap i konsern er Coop Nordland SA. Konsernregnskap kan utleveres interessenter på morselskapets forretningsadresse:
Coop Nordland SA
City Nord, Stormyra
8008 Bodø



Note 9 Aksjekapital

Aksjekapitalen i Cn Eiendomsutvikling AS pr. 31.12. består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	150 000	15 000 000
Sum	100	150 000	15 000 000

Eierstruktur

Selskapet har én eier, Coop Nordland SA som følgelig eier 100 % av aksjene.



BDO AS
Sandhorngata 43
Postboks 3014
8086 Bodø

Til generalforsamlingen i Cn Eiendomsutvikling AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Cn Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap for 2025
- 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 2025 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.

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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Roger Rambjør
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G6S3L-EJFZD-2NO9M-G2B8Z-GDQ8A-Q8EY1



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."

Roger Ådnanes Rambjør

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-680193

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-16 13:16:06 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: G6S3L-EJFZD-2NO9M-G2B8Z-GDOB8-Q8EY1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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