



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 943 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Helge Christian Haugen
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, 04.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 264 520 | 2 106 360 |
| Annen driftsinntekt | | 7 642 | 2 602 |
| Sum inntekter | | 2 272 162 | 2 108 962 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 409 676 | 409 676 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 3 600 000 | |
| Annen driftskostnad | 2 | 183 176 | 184 463 |
| Sum kostnader | | 4 192 852 | 594 139 |
| Driftsresultat | | -1 920 690 | 1 514 823 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 3 | | |
| Annen finansinntekt | 3 | 168 821 | 170 709 |
| Sum finansinntekter | | 168 821 | 170 709 |
| Annen rentekostnad | 3 | | |
| Annen finanskostnad | 3 | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Sum finanskostnader | | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Netto finans | | -1 585 786 | -956 728 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 506 476 | 558 094 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -771 425 | 122 781 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 735 051 | 435 313 |
| Totalresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Overføringer og disponeringer | | | |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| Avgitt konsernbidrag | | | 103 804 |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 331 509 |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 735 051 | |
| Sum overføringer og disponeringer | | -2 735 051 | 435 313 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utvikling | 1 | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 1 | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 596 867 | |
| Goodwill | 1 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 596 867 | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum anleggsmidler | | 30 440 094 | 33 852 903 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 6 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 12 500 | |
| Konsernfordringer | 5, 6 | 702 991 | 406 076 |
| Sum fordringer | | 715 491 | 406 076 |
| Sum omløpsmidler | | 715 491 | 406 076 |
| SUM EIENDELER | | 31 155 585 | 34 258 979 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 8 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 313 132 | 87 504 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 313 132 | 1 087 504 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum opptjent egenkapital | | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum egenkapital | | 1 991 891 | 4 501 313 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | 110 919 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 110 919 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 110 919 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 618 | 4 472 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 87 311 | 86 054 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 9 | 29 071 766 | 29 556 221 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 163 694 | 29 646 747 |
| Sum gjeld | | 29 163 694 | 29 757 666 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 155 585 | 34 258 979 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 5 | | |
| Pantstillelser | 5 | | |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 469925

Enheten

Organisasjonsnummer: 817 943 632
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Helge Christian Haugen
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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 817 943 632
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 264 520 | 2 106 360 |
| Annen driftsinntekt | | 7 642 | 2 602 |
| Sum inntekter | | 2 272 162 | 2 108 962 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 409 676 | 409 676 |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 3 600 000 | |
| Annen driftskostnad | 2 | 183 176 | 184 463 |
| Sum kostnader | | 4 192 852 | 594 139 |
| Driftsresultat | | -1 920 690 | 1 514 823 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | 3 | | |
| Annen finansinntekt | 3 | 168 821 | 170 709 |
| Sum finansinntekter | | 168 821 | 170 709 |
| Annen rentekostnad | 3 | | |
| Annen finanskostnad | 3 | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Sum finanskostnader | | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Netto finans | | -1 585 786 | -956 728 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -771 425 | 122 781 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -2 735 051 | 435 313 |
| Totalresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avgitt konsernbidrag | | | 103 804 |
| Avsatt til annen egenkapital | | | 331 509 |
| Overført fra annen egenkapital | | -2 735 051 | |



Sum overføringer og
disponeringer

-2 735 051

435 313



Organisasjonsnr: 817 943 632
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK

| Note | 2023 | 2022 |
|------|------|------|
|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

| | | | |
|-----------------------------------|---|----------------|--|
| Utvikling | 1 | | |
| Konsesjoner, patenter o.l. | 1 | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 596 867 | |
| Goodwill | 1 | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 596 867 | |

Varige driftsmidler

| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 843 227 | 33 852 903 |

Finansielle anleggsmidler

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 6 | | |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 6 | | |
| Andre langsiktige fordringer | 6 | | |
| Sum anleggsmidler | | 30 440 094 | 33 852 903 |

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| Kundefordringer | 6 | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 12 500 | |
| Konsernfordringer | 5, 6 | 702 991 | 406 076 |
| Sum fordringer | | 715 491 | 406 076 |

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|----------------|
| Sum omløpsmidler | | 715 491 | 406 076 |
|-------------------------|--|----------------|----------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 31 155 585 | 34 258 979 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Overkurs | 8 | | |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 313 132 | 87 504 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 313 132 | 1 087 504 |



| | | | |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum opptjent egenkapital | | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum egenkapital | | 1 991 891 | 4 501 313 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | | 110 919 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | | 110 919 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6 | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 110 919 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 618 | 4 472 |
| Betalbar skatt | 4 | | |
| Skyldig offentlige avgifter | | 87 311 | 86 054 |
| Kortsiktig konserngjeld | 6, 9 | 29 071 766 | 29 556 221 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 163 694 | 29 646 747 |
| Sum gjeld | | 29 163 694 | 29 757 666 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 31 155 585 | 34 258 979 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Garantistillelser | 5 | | |
| Pantstillelser | 5 | | |



Organisasjonsnr: 817 943 632
EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Årsregnskap 2023

Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 943 632



RESULTATREGNSKAP

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 264 520 | 2 106 360 |
| Annen driftsinntekt | | 7 642 | 2 602 |
| Sum driftsinntekter | | 2 272 162 | 2 108 962 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 409 676 | 409 676 |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 3 600 000 | 0 |
| Annen driftskostnad | 2 | 183 176 | 184 463 |
| Sum driftskostnader | | 4 192 852 | 594 139 |
| Driftsresultat | | -1 920 690 | 1 514 823 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | 3 | 168 821 | 170 709 |
| Annen finanskostnad | 3 | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Resultat av finansposter | | -1 585 786 | -956 728 |
| Resultat før skattekostnad | | -3 506 476 | 558 094 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -771 425 | 122 781 |
| Resultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 0 | 103 804 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 331 509 |
| Overført fra annen egenkapital | | 2 735 051 | 0 |
| Sum overføringer | | -2 735 051 | 435 313 |



BALANSE

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 596 867 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 596 867 | 0 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum anleggsmidler | | 30 440 094 | 33 852 903 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 12 500 | 0 |
| Konsernfordringer | 5, 6 | 702 991 | 406 076 |
| Sum fordringer | | 715 491 | 406 076 |
| Sum omløpsmidler | | 715 491 | 406 076 |
| Sum eiendeler | | 31 155 585 | 34 258 979 |



BALANSE

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 313 132 | 87 504 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 313 132 | 1 087 504 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum opptjent egenkapital | | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum egenkapital | | 1 991 891 | 4 501 313 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 0 | 110 919 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 110 919 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 618 | 4 472 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 87 311 | 86 054 |
| Konserngjeld | 6, 9 | 29 071 766 | 29 556 221 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 163 694 | 29 646 747 |
| Sum gjeld | | 29 163 694 | 29 757 666 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 31 155 585 | 34 258 979 |

Langhus, 22.02.2024

Styret i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

| | Tomter | Forretningsbygg | Faste tekniske installasjoner | Sum |
|--|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2023 | 5 334 501 | 25 857 908 | 3 411 567 | 34 603 976 |
| Anskaffelseskost 31.12.2023 | 5 334 501 | 25 857 908 | 3 411 567 | 34 603 976 |
| Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023 | 0 | 474 062 | 277 011 | 751 073 |
| Periodens avskrivninger | 0 | 258 579 | 151 097 | 409 676 |
| Periodens nedskrivninger | 0 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023 | 0 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023 | 0 | 732 641 | 428 108 | 8 360 749 |
| | | | | |
| Bokført verdi 31.12.2023 | 5 334 501 | 21 525 267 | 2 983 459 | 29 843 227 |
| | | | | |
| Økonomisk levetid | Evig | 100 år | 20 - 25 år | |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Godtgjørelse til revisor gjelder: | 2023 | 2022 |
| Revisjon | 5 700 | 5 350 |

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Finansinntekter | 2023 | 2022 |
| Annen renteinntekt | 15 | 0 |
| Annen finansinntekt | 168 806 | 170 709 |
| Sum annen finansinntekt | 168 821 | 170 709 |
| | | |
| Finanskostnader | 2023 | 2022 |
| Rentekostnader fra foretak i samme konsern | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Sum annen finanskostnad | 1 754 607 | 1 127 437 |



Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | -63 639 | 29 278 |
| Endring i utsatt skatt | -707 786 | 93 503 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -771 425 | 122 781 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -3 506 476 | 558 094 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 217 209 | -425 012 |
| Mottatt konsernbidrag | 289 267 | 0 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -133 082 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -63 639 | 29 278 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -29 278 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 63 639 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|-------------------|----------------|------------------|
| Varige driftsmidler | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Sum | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | -596 867 | 110 919 | 707 786 |

Note 5 Pantstillelser og garantier

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

| Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bygninger og tomter | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Kundefordringer | 246 164 | 236 471 |
| Sum | 30 089 391 | 34 089 374 |



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| Fordringer | 2023 | 2022 |
| Konsernfordringer | 702 991 | 406 076 |
| Gjeld | 2023 | 2022 |
| Konserngjeld | 29 071 766 | 29 556 221 |

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|-----------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000 | 1 000 000 |

Eierstruktur:

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

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

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|------------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Pr 01.01.2023 | 1 000 000 | 87 504 | 3 413 809 | 4 501 313 |
| Årets resultat | | | -2 735 051 | -2 735 051 |
| Konsernbidrag mottatt | | 225 628 | | 225 628 |
| Pr 31.12.2023 | 1 000 000 | 313 132 | 678 759 | 1 991 891 |

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: iJFY-ISOY8-SYTY6-L7P8f-EJES0-50QDP



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."

Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 11:18:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: tUFXY-ISOY8-SYTY6-L7P8f-EJES0-50QDP

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>



Årsregnskap 2023

Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 817 943 632



RESULTATREGNSKAP

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|------------------|
| Leieinntekter fast eiendom | | 2 264 520 | 2 106 360 |
| Annen driftsinntekt | | 7 642 | 2 602 |
| Sum driftsinntekter | | 2 272 162 | 2 108 962 |
| Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 409 676 | 409 676 |
| Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 3 600 000 | 0 |
| Annen driftskostnad | 2 | 183 176 | 184 463 |
| Sum driftskostnader | | 4 192 852 | 594 139 |
| Driftsresultat | | -1 920 690 | 1 514 823 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Annen finansinntekt | 3 | 168 821 | 170 709 |
| Annen finanskostnad | 3 | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Resultat av finansposter | | -1 585 786 | -956 728 |
| Resultat før skattekostnad | | -3 506 476 | 558 094 |
| Skattekostnad på resultat | 4 | -771 425 | 122 781 |
| Resultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| Årsresultat | | -2 735 051 | 435 313 |
| OVERFØRINGER | | | |
| Avsatt konsernbidrag | | 0 | 103 804 |
| Avsatt til annen egenkapital | | 0 | 331 509 |
| Overført fra annen egenkapital | | 2 735 051 | 0 |
| Sum overføringer | | -2 735 051 | 435 313 |



BALANSE

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| EIENDELER | Note | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 596 867 | 0 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 596 867 | 0 |
| VARIGE DRIFTSMIDLER | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 1, 5 | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum varige driftsmidler | | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Sum anleggsmidler | | 30 440 094 | 33 852 903 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| FORDRINGER | | | |
| Andre kortsiktige fordringer | | 12 500 | 0 |
| Konsernfordringer | 5, 6 | 702 991 | 406 076 |
| Sum fordringer | | 715 491 | 406 076 |
| Sum omløpsmidler | | 715 491 | 406 076 |
| Sum eiendeler | | 31 155 585 | 34 258 979 |



BALANSE

EINERHAUGVEIEN 1 OG 2 EIENDOM AS

| EGENKAPITAL OG GJELD | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL | | | |
| Aksjekapital | 7, 8 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 8 | 313 132 | 87 504 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 313 132 | 1 087 504 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 8 | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum opptjent egenkapital | | 678 759 | 3 413 809 |
| Sum egenkapital | | 1 991 891 | 4 501 313 |
| GJELD | | | |
| AVSETNING FOR FORPLIKTELSER | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 0 | 110 919 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 0 | 110 919 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 4 618 | 4 472 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 87 311 | 86 054 |
| Konserngjeld | 6, 9 | 29 071 766 | 29 556 221 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 29 163 694 | 29 646 747 |
| Sum gjeld | | 29 163 694 | 29 757 666 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 31 155 585 | 34 258 979 |

Langhus, 22.02.2024

Styret i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

| | Tomter | Forretningsbygg | Faste tekniske installasjoner | Sum |
|--|------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost 1.1.2023 | 5 334 501 | 25 857 908 | 3 411 567 | 34 603 976 |
| Anskaffelseskost 31.12.2023 | 5 334 501 | 25 857 908 | 3 411 567 | 34 603 976 |
| Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023 | 0 | 474 062 | 277 011 | 751 073 |
| Periodens avskrivninger | 0 | 258 579 | 151 097 | 409 676 |
| Periodens nedskrivninger | 0 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 |
| Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023 | 0 | 3 600 000 | 0 | 3 600 000 |
| Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023 | 0 | 732 641 | 428 108 | 8 360 749 |
| Bokført verdi 31.12.2023 | 5 334 501 | 21 525 267 | 2 983 459 | 29 843 227 |
| Økonomisk levetid | Evig | 100 år | 20 - 25 år | |

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Godtgjørelse til revisor gjelder: | 2023 | 2022 |
| Revisjon | 5 700 | 5 350 |

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Finansinntekter | 2023 | 2022 |
| Annen renteinntekt | 15 | 0 |
| Annen finansinntekt | 168 806 | 170 709 |
| Sum annen finansinntekt | 168 821 | 170 709 |
| Finanskostnader | 2023 | 2022 |
| Rentekostnader fra foretak i samme konsern | 1 754 607 | 1 127 437 |
| Sum annen finanskostnad | 1 754 607 | 1 127 437 |



Note 4 Skatt

| Årets skattekostnad | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | -63 639 | 29 278 |
| Endring i utsatt skatt | -707 786 | 93 503 |
| Skattekostnad ordinært resultat | -771 425 | 122 781 |
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | -3 506 476 | 558 094 |
| Permanente forskjeller | 0 | 0 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 3 217 209 | -425 012 |
| Mottatt konsernbidrag | 289 267 | 0 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | -133 082 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | -63 639 | 29 278 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | 0 | -29 278 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 63 639 | 0 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2023 | 2022 | Endring |
|---|-------------------|----------------|------------------|
| Varige driftsmidler | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Sum | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt | -2 713 032 | 504 177 | 3 217 209 |
| Utsatt skattefordel / skatt (22 %) | -596 867 | 110 919 | 707 786 |

Note 5 Pantstillelser og garantier

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

| Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bygninger og tomter | 29 843 227 | 33 852 903 |
| Kundefordringer | 246 164 | 236 471 |
| Sum | 30 089 391 | 34 089 374 |



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| | | |
|-------------------|-------------|-------------|
| Fordringer | 2023 | 2022 |
| Konsernfordringer | 702 991 | 406 076 |
| Gjeld | 2023 | 2022 |
| Konserngjeld | 29 071 766 | 29 556 221 |

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

| | Antall | Pålydende | Bokført |
|-----------------|--------|-----------|-----------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 1 000 | 1 000 000 |

Eierstruktur:

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

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

Note 8 Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen Innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|--------------|----------------------------|-------------------|-----------------|
| Pr 01.01.2023 | 1 000 000 | 87 504 | 3 413 809 | 4 501 313 |
| Årets resultat | | | -2 735 051 | -2 735 051 |
| Konsernbidrag mottatt | | 225 628 | | 225 628 |
| Pr 31.12.2023 | 1 000 000 | 313 132 | 678 759 | 1 991 891 |

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

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