



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### 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:	05.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2026



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		33 812 287	29 334 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 812 287</b>	<b>29 334 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 493 129	9 906 354
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 000 000	18 280
Annen driftskostnad	2	4 565 669	4 203 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 058 798</b>	<b>14 127 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 753 490</b>	<b>15 206 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 146	477 906
Annen finansinntekt		3 515 297	465 907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 576 443</b>	<b>943 813</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	3 000 000	5 000
Annen rentekostnad		14 139 000	11 448 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 139 000</b>	<b>11 453 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 562 557</b>	<b>-10 509 874</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 190 933</b>	<b>4 696 673</b>
Skattekostnad på resultat	4	699 398	1 037 939
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 491 535	3 658 734



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		2 491 535	3 658 734



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1	128 213	415 623
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>128 213</b>	<b>415 623</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	413 954 336	367 394 948
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	765 163	226 093
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>414 719 499</b>	<b>367 621 041</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 3	97 352 206	64 672 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			6 480 000
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 352 706</b>	<b>71 152 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>512 200 419</b>	<b>439 189 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	92 098	707 053
Andre kortsiktige fordringer	7	3 315 757	1 388 121
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 407 854</b>	<b>2 095 174</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	9 406	4 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 406</b>	<b>4 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 417 260</b>	<b>2 100 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>515 617 679</b>	<b>441 289 486</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	5, 5	7 844 838	7 844 838
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>196 132 172</b>	<b>196 132 172</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	34 015 410	31 523 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 015 410</b>	<b>31 523 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>230 147 582</b>	<b>227 656 047</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 733 749	6 321 399
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 733 749</b>	<b>6 321 399</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	137 807 021	144 208 805
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 807 021</b>	<b>144 208 805</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>143 540 770</b>	<b>150 530 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Sertifikatlån	7	131 921 707	58 528 625
Leverandørgjeld	7	7 457 970	2 499 622
Betalbar skatt	4	1 287 048	660 383
Skyldig offentlige avgifter			4
Annen kortsiktig gjeld	7	1 262 602	1 414 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 929 327</b>	<b>63 103 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>285 470 097</b>	<b>213 633 439</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>515 617 679</b>	<b>441 289 486</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 342199

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 05.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 27.03.2025



Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		33 812 287	29 334 278
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 812 287</b>	<b>29 334 278</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 493 129	9 906 354
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 000 000	18 280
Annen driftskostnad	2	4 565 669	4 203 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>17 058 798</b>	<b>14 127 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 753 490</b>	<b>15 206 548</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		61 146	477 906
Annen finansinntekt		3 515 297	465 907
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 576 443</b>	<b>943 813</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	3 000 000	5 000
Annen rentekostnad		14 139 000	11 448 687
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 139 000</b>	<b>11 453 687</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-13 562 557</b>	<b>-10 509 874</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	699 398	1 037 939
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 491 535	3 658 734
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>





Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		415 623
Goodwill	1	128 213	415 623
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>128 213</b>	<b>415 623</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	413 954 336	367 394 948
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	1	765 163	226 093
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>414 719 499</b>	<b>367 621 041</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3, 3	97 352 206	64 672 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			6 480 000
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>97 352 706</b>	<b>71 152 706</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>512 200 419</b>	<b>439 189 370</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	92 098	707 053
Andre kortsiktige fordringer	7	3 315 757	1 388 121
<b>Sum fordringer</b>		<b>3 407 854</b>	<b>2 095 174</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	2	9 406	4 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 406</b>	<b>4 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 417 260</b>	<b>2 100 116</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>515 617 679</b>	<b>441 289 486</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	5, 5	7 844 838	7 844 838
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>196 132 172</b>	<b>196 132 172</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	34 015 410	31 523 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 015 410</b>	<b>31 523 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>230 147 582</b>	<b>227 656 047</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	5 733 749	6 321 399
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>5 733 749</b>	<b>6 321 399</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	137 807 021	144 208 805
Øvrig langsiktig gjeld	6		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>137 807 021</b>	<b>144 208 805</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>143 540 770</b>	<b>150 530 204</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	6		
Sertifikatlån	7	131 921 707	58 528 625
Leverandørgjeld	7	7 457 970	2 499 622
Betalbar skatt	4	1 287 048	660 383
Skyldig offentlige avgifter			4
Annen kortsiktig gjeld	7	1 262 602	1 414 601
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>141 929 327</b>	<b>63 103 235</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>285 470 097</b>	<b>213 633 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>515 617 679</b>	<b>441 289 486</b>



Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Sandhorngata 43  
Postboks 77  
8001 Bodø  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i CN Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CN Eiendomsutvikling AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: SCB8G-EJL40-KB14I-JAG05-YL3AC-XTQ15



Roger Rambjør  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SCB8G-EJL4O-KB14I-JAG05-YL3AC-XTQ15



# 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."

## Rambjør, Roger Ådnanes

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-680193

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 15:03:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SCB8G-EJL4O-KB14I-JAGOS-YL3AC-XTQ15

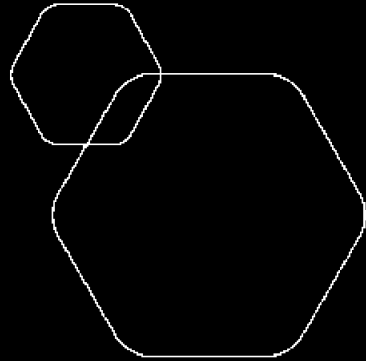
Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

### 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.

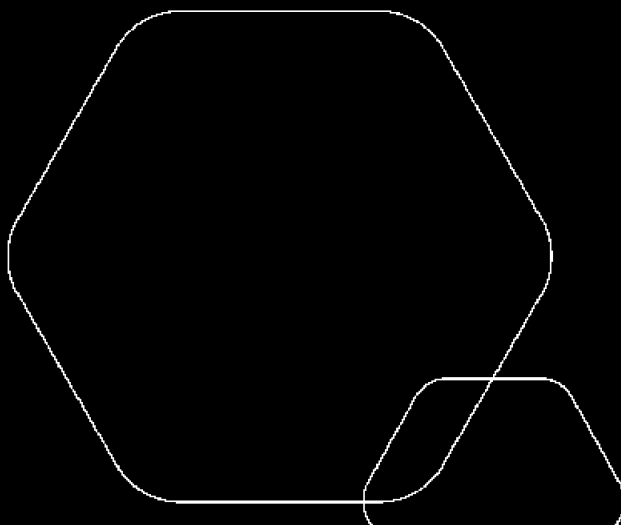
Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



# Årsregnskap 2024

## Cn Eiendomsutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 913 396 391

BankID Signing  
Monika Moen  
2025-03-05

BankID Signing  
Lars Arve Jakobsen  
2025-03-05

BankID Signing  
Berit Wilhelmsen  
2025-03-07

BankID Signing  
Håvard Andreassen  
2025-03-07



## RESULTATREGNSKAP


### CN EIENDOMSUTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter		33 812 287	29 334 278
<b>Sum leieinntekter</b>		<b>33 812 287</b>	<b>29 334 278</b>
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 493 129	9 906 354
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	2 000 000	18 280
Annen driftskostnad	2	4 565 669	4 203 097
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>17 058 798</b>	<b>14 127 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 753 490</b>	<b>15 206 548</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		61 146	477 906
Annen finansinntekt		3 515 297	465 907
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	3	3 000 000	5 000
Annen rentekostnad		14 139 000	11 448 687
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-13 562 557</b>	<b>-10 509 874</b>
Resultat før skattekostnad		3 190 933	4 696 673
Skattekostnad på resultat	4	699 398	1 037 939
<b>Resultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	5	2 491 535	3 658 734
<b>Sum overføringer</b>		<b>2 491 535</b>	<b>3 658 734</b>


CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 2

 BankID Signing  
Monika Moen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Lars Arve Jakobsen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Berit Wilhelmssen  
2025-03-07

 BankID Signing  
Håvard Andreassen  
2025-03-07



### BALANSE


#### CN EIENDOMSUTVIKLING AS


EIENDELER	Note	2024	2023
<strong>ANLEGGSMIDLER</strong>			
<strong>IMMATERIELLE EIENDELER</strong>			
Goodwill	1	128 213	415 623
<strong>Sum immaterielle eiendeler</strong>		<strong>128 213</strong>	<strong>415 623</strong>
<strong>VARIGE DRIFTSMIDLER</strong>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	413 954 336	367 394 948
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1	765 163	226 093
<strong>Sum varige driftsmidler</strong>		<strong>414 719 499</strong>	<strong>367 621 041</strong>
<strong>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</strong>			
Investeringer i tilknyttet selskap	3	82 170 773	49 490 773
Investeringer i datterselskap	3	15 181 433	15 181 433
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	6 480 000
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
<strong>Sum finansielle anleggsmidler</strong>		<strong>97 352 706</strong>	<strong>71 152 706</strong>
<strong>Sum anleggsmidler</strong>		<strong>512 200 419</strong>	<strong>439 189 370</strong>
<strong>OMLØPSMIDLER</strong>			
<strong>FORDRINGER</strong>			
Kundefordringer	7	92 098	707 053
Andre kortsiktige fordringer	7	3 315 757	1 388 121
<strong>Sum fordringer</strong>		<strong>3 407 854</strong>	<strong>2 095 174</strong>
<strong>INVESTERINGER</strong>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	2	9 406	4 942
<strong>Sum omløpsmidler</strong>		<strong>3 417 260</strong>	<strong>2 100 116</strong>
<strong>Sum eiendeler</strong>		<strong>515 617 679</strong>	<strong>441 289 486</strong>


CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 3

 BankID Signing  
Monika Moen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Lars Arve Jakobsen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Berit Wilhelmsen  
2025-03-07

 BankID Signing  
Håvard Andreassen  
2025-03-07



## BALANSE

### CN EIENDOMSUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	5, 8	15 000 000	15 000 000
Overkurs	5	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	5	7 844 838	7 844 838
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>196 132 172</strong>	<strong>196 132 172</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	5	34 015 410	31 523 875
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>34 015 410</strong>	<strong>31 523 875</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>230 147 582</strong>	<strong>227 656 047</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	4	5 733 749	6 321 399
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>5 733 749</strong>	<strong>6 321 399</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	137 807 021	144 208 805
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>137 807 021</strong>	<strong>144 208 805</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Kortsiktig konserngjeld	7	131 921 707	58 528 625
Leverandørgjeld	7	7 457 970	2 499 622
Betalbar skatt	4	1 287 048	660 383
Skyldig offentlige avgifter		0	4
Annen kortsiktig gjeld	7	1 262 602	1 414 601
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>141 929 327</strong>	<strong>63 103 235</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>285 470 097</strong>	<strong>213 633 439</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>515 617 679</strong>	<strong>441 289 486</strong>

Bodø  
Styret i Cn Eiendomsutvikling AS

Lars Arve Jakobsen  
styreleder

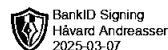
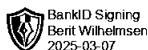
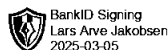
Monika Moen  
styremedlem

Håvard Andreassen  
styremedlem

Berit Helen Wilhelmsen  
styremedlem

CN EIENDOMSUTVIKLING AS

SIDE 4





## 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.



## Note 1 Anleggsmidler

	Goodwill	Bygninger	Inventar	Faste tekn.inst	Anlegg under utførelse	Tomter	SUM
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	1 596 242	263 479 657	392 078	59 814 711	3 677 913	83 846 918	412 807 519
Tilgang		31 940 035	113 284	14 832 660	2 049 919	9 750 000	58 685 898
<b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>	<b>1 596 242</b>	<b>295 419 692</b>	<b>505 362</b>	<b>74 647 371</b>	<b>5 727 832</b>	<b>93 596 918</b>	<b>471 493 417</b>
Av- og nedskrivninger pr. 01.01.2024	1 180 620	29 954 836	147 706	12 869 415	0	0	44 152 576
Årets ordinære avskrivninger	287 409	5 850 097	66 662	4 288 961	0	0	10 493 130
Årets nedskrivninger		1 189 484		600 000		210 516	2 000 000
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.2024	1 468 029	36 994 417	214 368	17 758 376	0	210 516	56 645 706
<b>Bokført verdi 31.12.2024</b>	<b>128 213</b>	<b>258 425 275</b>	<b>290 994</b>	<b>56 888 995</b>	<b>5 727 832</b>	<b>93 386 402</b>	<b>414 847 711</b>
Øk.levetid		50 år	5-10 år	10 år			

Eiendom Bleikvassli er nedskrevet med kr 2 000 000 i 2024.



## Note 2 Andre driftskostnader

Cn Eiendomsutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Selskapet har ingen bundne skattetrekkmidler.

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 2024 utgjør kr. 131 118 eks. mva.

I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr. 0 eks. mva.

## Note 3 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- andel	Bokført verdi	Egenkapital	Resultat
<b>DS/FKV/TS</b>					
Jernbaneveien AS	Bodø	100%	15 181 433	2 592 685	16 783
Tverlandssentret AS	Bodø	50%	19 969 054	36 514 453	-156 957
Sulitjelma Eiendomsutvikling AS	Bodø	50%	7 883 719	13 699 181	459 544
Øksnes Handelpark AS	Bodø	50%	14 015 000	26 647 455	1 187 233
Inndyr Eiendomsutvikling AS	Bodø	50%	7 515 000	15 182 749	494 689
Storgata 69 Andenes AS	Bodø	34%	2 788 000	8 125 815	-246 749
Hunstad Handelssenter AS	Bodø	50%	30 000 000	57 771 517	-2 228 483
<b>Sum</b>			<b>97 352 206</b>	<b>160 533 855</b>	<b>-473 940</b>

Aksjeposten i Tverlandssenteret er nedskrevet med MNOK 3 i 2024.

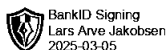
## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 287 048	660 383
Endring i utsatt skattefordel	-587 650	377 556
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>699 398</b>	<b>1 037 939</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	3 190 933	4 696 673
Permanente forskjeller	-299 264	-298 023
Endring i midlertidige forskjeller	2 958 547	3 028 197
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 425 109
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 850 216</b>	<b>3 001 739</b>

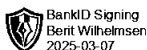
### Betalbar skatt i balansen:



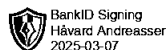
BankID Signing  
Monika Moen  
2025-03-05



BankID Signing  
Lars Arve Jakobsen  
2025-03-05



BankID Signing  
Berit Wilhelmssen  
2025-03-07



BankID Signing  
Håvard Andreassen  
2025-03-07



Betalbar skatt på årets resultat	1 287 048	660 383
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 287 048</b>	<b>660 383</b>

Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	3 190 933	4 696 673
Beregnet skatt av resultat før skatt	702 005	1 033 268
Skatteeffekt av permanente forskjeller	-65 838	-65 565
Endring skatteeffekt goodwill	63 230	70 235
<b>Sum</b>	<b>699 396</b>	<b>1 037 938</b>
Effektiv skattesats	21,9 %	22,1 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	20 720 184	22 190 349	1 470 165
Fordringer	-179 800	-104 000	75 800
Gevinst – og tapskonto	5 650 326	7 062 908	1 412 582
<b>Sum</b>	<b>26 190 710</b>	<b>29 149 257</b>	<b>2 958 547</b>
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-128 213	-415 623	-287 410
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>26 062 497</b>	<b>28 733 634</b>	<b>2 671 137</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>5 733 749</b>	<b>6 321 399</b>	<b>587 650</b>

## Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	15 000 000	173 287 334	7 844 838	31 523 875	227 656 047
Årets resultat				2 491 535	2 491 535
<b>Pr 31.12.2024</b>	<b>15 000 000</b>	<b>173 287 334</b>	<b>7 844 838</b>	<b>34 015 410</b>	<b>230 147 582</b>

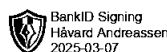
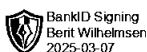
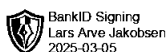
## Note 6 Gjeld til kredittinstitusjoner

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	137 807 021	144 208 805
Øvrig langsiktig gjeld	0	0

Gjeld til kredittinstitusjoner er pantsikret i selskapets eiendommer i Moloveien, Valnesfjord, Straumen, Kjerringøy, Fauske, Bodøelv, Løpsmark, Salhus, Lødingen, Engavågen og Glomfjord. Eiendommene har en bokført verdi på kr. 244 179 515.


Gjeld som forfaller mer enn fem år frem i tid: 105 941 841


Eierne (CN Eiendomsutvikling AS og Coop Norge Eiendom AS) garanterer for betjening av renter og avdrag for lånet på 75 mill som Hunstad Handelssenter AS har i DNB.






 BankID Signing  
Monika Moen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Lars Arve Jakobsen  
2025-03-05

 BankID Signing  
Berit Wilhelmsen  
2025-03-07

 BankID Signing  
Håvard Andreassen  
2025-03-07



## Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	71 739	697 464	79 223	0
<b>SUM</b>	<b>71 739</b>	<b>697 464</b>	<b>79 223</b>	<b>0</b>

	Annen kortsiktig gjeld		Leverandørgjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	1 043 965	120 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 043 965</b>	<b>120 000</b>

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 -131 921 707.

Selskapet inngår i konsernkontoordning og kausjonerer som solidarisk selvskyldnerkausjonist for de forpliktelser inkludert renter, provisjoner, omkostninger m.v. som hovedkontoinnehaver 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 hovedkontoinnehaver 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 8 Aksjekapital

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

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100	150 000	15 000 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>150 000</b>	<b>15 000 000</b>

## Eierstruktur

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