



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

### 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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                       |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Husleieinntekter  |      | 625 522           | 1 896 986         |
| Annen driftsinntekt   |      | 12 740            | 7 265             |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>638 262</b>    | <b>1 904 251</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Avskrivning på driftsmidler                                   | 1    | 1 337 287         | 1 353 015         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1    |                   |                   |
| Annen driftskostnad   | 2    | 3 221 817         | 2 000 621         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>4 559 104</b>  | <b>3 353 636</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-3 920 842</b> | <b>-1 449 386</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                     |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern                      | 3    |                   |                   |
| Annen renteinntekt  |      |                   | 1 650             |
| Annen finansinntekt   |      | 35                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                    |      | <b>35</b>         | <b>1 650</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern                      | 3    | 5 894 841         | 3 722 475         |
| Annen rentekostnad  |      | 1 651             | 2 593             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                    |      | <b>5 896 492</b>  | <b>3 725 068</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-5 896 457</b> | <b>-3 723 417</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                             |      | <b>-9 817 299</b> | <b>-5 172 803</b> |
| Skattekostnad på resultat                                     | 4    | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                 |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                          |      |                   |                   |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Udekket tap                              | 5           |                   | -4 034 786        |
| Avsatt til annen egenkapital             | 5           | -7 657 493        |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                | Note | 2024               | 2023              |
|---|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                  |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                        |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>               |      |                    |                   |
| Utvikling                                   | 1    |                    |                   |
| Konsesjoner, patenter o.l.                  | 1    |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                         | 1, 4 |                    |                   |
| Goodwill                                    | 1    |                    |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                  |      |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom         | 1, 3 | 92 814 257         | 73 945 213        |
| Maskiner og anlegg                          | 1, 3 | 4 429              | 22 147            |
| Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr          | 1    |                    |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>              |      | <b>92 818 686</b>  | <b>73 967 360</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>            |      |                    |                   |
| Investering i datterselskap                 | 3    |                    |                   |
| Investering i annet foretak i samme konsern | 3    |                    |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                    |      | <b>92 818 686</b>  | <b>73 967 360</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                         |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                |      |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                           |      |                    |                   |
| Kundefordringer                             |      | 5 854              | 133 937           |
| Andre kortsiktige fordringer                |      | 29 596             | 481 977           |
| Konsernfordringer                           | 3    | 23 321 900         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                       |      | <b>23 357 350</b>  | <b>615 914</b>    |
| <b>Investeringer</b>                        |      |                    |                   |
| Aksjer og andeler i foretak i samme konsern | 3    |                    |                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                     |      | <b>23 357 350</b>  | <b>615 914</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                        |      | <b>116 176 036</b> | <b>74 583 274</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                   |
| Aksjekapital                             | 5, 6 | 3 100 000          | 3 100 000         |
| Overkurs                                 | 5    |                    |                   |
| Annen innskutt egenkapital               | 5    | 8 215 340          | 2 005 494         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>11 315 340</b>  | <b>5 105 494</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                    |                   |
| Fond for vurderingsforskjeller           | 5    |                    |                   |
| Annen egenkapital                        | 5    |                    | 1                 |
| Udekket tap                              | 5    |                    | 6 523 743         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      |                    | <b>-6 523 743</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>11 315 340</b>  | <b>-1 418 249</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                   |
| Utsatt skatt                             | 4    | 1 817 063          | 1 046 051         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>1 817 063</b>   | <b>1 046 051</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                   |
| Langsiktig konserngjeld                  | 3    |                    |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 817 063</b>   | <b>1 046 051</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                   |
| Leverandørgjeld                          |      | 935 050            | 3 604             |
| Betalbar skatt                           | 4    |                    |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 3    | 100 730 929        | 71 351 869        |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 1 377 655          | 3 600 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>103 043 633</b> | <b>74 955 472</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>104 860 696</b> | <b>76 001 523</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>116 176 036</b> | <b>74 583 274</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 380098

#### Enheten

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

#### 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: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2025

#### 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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>   |      |                   |                   |
| <b>Inntekter</b>  |      |                   |                   |
| Husleieinntekter  |      | 625 522           | 1 896 986         |
| Annen driftsinntekt   |      | 12 740            | 7 265             |
| <b>Sum inntekter</b>  |      | <b>638 262</b>    | <b>1 904 251</b>  |
| <b>Kostnader</b>  |      |                   |                   |
| Avskrivning på driftsmidler 1                                   |      | 1 337 287         | 1 353 015         |
| Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler 1 |      |                   |                   |
| Annen driftskostnad 2   |      | 3 221 817         | 2 000 621         |
| <b>Sum kostnader</b>  |      | <b>4 559 104</b>  | <b>3 353 636</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>-3 920 842</b> | <b>-1 449 386</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                       |      |                   |                   |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern 3                      |      |                   | 1 650             |
| Annen renteinntekt  |      | 35                |                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                      |      | <b>35</b>         | <b>1 650</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern 3                      |      | 5 894 841         | 3 722 475         |
| Annen rentekostnad  |      | 1 651             | 2 593             |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                      |      | <b>5 896 492</b>  | <b>3 725 068</b>  |
| <b>Netto finans</b>   |      | <b>-5 896 457</b> | <b>-3 723 417</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                               |      | <b>-9 817 299</b> | <b>-5 172 803</b> |
| Skattekostnad på resultat 4                                     |      | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Årsresultat</b>  |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>                   |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Totalresultat</b>  |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                            |      |                   |                   |
| Udekket tap 5   |      |                   | -4 034 786        |
| Avsatt til annen egenkapital 5                                  |      | -7 657 493        |                   |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                        |      | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## BALANSE

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2024               | 2023              |
|--|------|--------------------|-------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                   |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                   |
| Utvikling                                      | 1    |                    |                   |
| Konsesjoner, patenter o.l.                     | 1    |                    |                   |
| Utsatt skattefordel                            | 1, 4 |                    |                   |
| Goodwill                                       | 1    |                    |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                   |
| Tomter, bygninger o.a.                         |      |                    |                   |
| fast eiendom                                   | 1, 3 | 92 814 257         | 73 945 213        |
| Maskiner og anlegg                             | 1, 3 | 4 429              | 22 147            |
| Driftsløsøre, inventar o.<br>a. utstyr         | 1    |                    |                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>92 818 686</b>  | <b>73 967 360</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                   |
| Investering i datterselskap                    | 3    |                    |                   |
| Investering i annet<br>foretak i samme konsern | 3    |                    |                   |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>92 818 686</b>  | <b>73 967 360</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                   |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                   |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                   |
| Kundefordringer                                |      | 5 854              | 133 937           |
| Andre kortsiktige<br>fordringer                |      | 29 596             | 481 977           |
| Konsernfordringer                              | 3    | 23 321 900         |                   |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>23 357 350</b>  | <b>615 914</b>    |
| <b>Investeringer</b>                           |      |                    |                   |
| Aksjer og andeler i<br>foretak i samme konsern | 3    |                    |                   |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>23 357 350</b>  | <b>615 914</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>116 176 036</b> | <b>74 583 274</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG<br/>GJELD</b>      |      |                    |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |      |                    |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                    |      |                    |                   |
| Aksjekapital                                   | 5, 6 | 3 100 000          | 3 100 000         |
| Overkurs                                       | 5    |                    |                   |



|   |   |                    |                   |
|---|---|--------------------|-------------------|
| Annen innskutt egenkapital              | 5 | 8 215 340          | 2 005 494         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>         |   | <b>11 315 340</b>  | <b>5 105 494</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>             |   |                    |                   |
| Fond for vurderingsforskjeller          | 5 |                    |                   |
| Annen egenkapital                       | 5 |                    | 1                 |
| Udekket tap                             | 5 |                    | 6 523 743         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>         |   |                    | <b>-6 523 743</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                  |   | <b>11 315 340</b>  | <b>-1 418 249</b> |
| <b>Gjeld</b>                            |   |                    |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                 |   |                    |                   |
| Utsatt skatt                            | 4 | 1 817 063          | 1 046 051         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelse</b> |   | <b>1 817 063</b>   | <b>1 046 051</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>           |   |                    |                   |
| Langsiktig konserngjeld                 | 3 |                    |                   |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>             |   | <b>1 817 063</b>   | <b>1 046 051</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                 |   |                    |                   |
| Leverandørgjeld                         |   | 935 050            | 3 604             |
| Betalbar skatt                          | 4 |                    |                   |
| Kortsiktig konserngjeld                 | 3 | 100 730 929        | 71 351 869        |
| Annen kortsiktig gjeld                  |   | 1 377 655          | 3 600 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>             |   | <b>103 043 633</b> | <b>74 955 472</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                        |   | <b>104 860 696</b> | <b>76 001 523</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>         |   | <b>116 176 036</b> | <b>74 583 274</b> |



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

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

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Eldoradogården Utvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eldoradogården Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 internkontroll 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>

Trondheim, 10. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Kjetil Smørdal  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Brattørkaia 17B, 7010 Trondheim  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

**Signers:**

| <b>Name</b>     | <b>Method</b> | <b>Date</b>      |
|-----------------|---------------|------------------|
| Smørdal, Kjetil | BANKID        | 2025-03-10 14:27 |

**This document package contains:**

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.



# Årsregnskap 2024

Eldoradogården Utvikling AS

Org.nr.:990 337 829



| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>        |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| Husleieinntekter                          |             | 625 522           | 1 896 986         |
| Annen driftsinntekt                       |             | 12 740            | 7 265             |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>638 262</b>    | <b>1 904 251</b>  |
| Avskrivning på driftsmidler               | 1           | 1 337 287         | 1 353 015         |
| Annen driftskostnad                       | 2           | 3 221 817         | 2 000 621         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>4 559 104</b>  | <b>3 353 636</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-3 920 842</b> | <b>-1 449 386</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 0                 | 1 650             |
| Annen finansinntekt                       |             | 35                | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 3           | 5 894 841         | 3 722 475         |
| Annen rentekostnad                        |             | 1 651             | 2 593             |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-5 896 457</b> | <b>-3 723 417</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-9 817 299</b> | <b>-5 172 803</b> |
| Skattekostnad på resultat                 | 4           | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Ordinært resultat</b>                  |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital            | 5           | 7 657 493         | 4 034 786         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |



| <b>Balanse</b>                            |             |                           |                          |
|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>        |             |                           |                          |
| <b>Eiendeler</b>                          | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b>         | <b>31.12.2023</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |             |                           |                          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |             |                           |                          |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom       | 1, 3        | 92 814 257                | 73 945 213               |
| Maskiner og anlegg                        | 1, 3        | 4 429                     | 22 147                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |             | <b><u>92 818 686</u></b>  | <b><u>73 967 360</u></b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |             | <b><u>92 818 686</u></b>  | <b><u>73 967 360</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |             |                           |                          |
| Kundefordringer                           |             | 5 854                     | 133 937                  |
| Kortsiktig fordring mot selskap i konsern | 3           | 23 321 900                | 0                        |
| Andre kortsiktige fordringer              |             | 29 596                    | 481 977                  |
| <b>Sum fordringer</b>                     |             | <b><u>23 357 350</u></b>  | <b><u>615 914</u></b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |             | <b><u>23 357 350</u></b>  | <b><u>615 914</u></b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                      |             | <b><u>116 176 036</u></b> | <b><u>74 583 274</u></b> |



| <b>Balanse</b>                               |   |                                    |                          |
|--|---|------------------------------------|--------------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>           |   |                                    |                          |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                  | <b>Note</b>                               | <b>31.12.2024</b>                  | <b>31.12.2023</b>        |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |   |                                    |                          |
| Aksjekapital                                 | 5, 6                                      | 3 100 000                          | 3 100 000                |
| Annen innskutt egenkapital                   | 5   | 8 215 340                          | 2 005 494                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |   | <b><u>11 315 340</u></b>           | <b><u>5 105 494</u></b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |   |                                    |                          |
| Annen egenkapital                            | 5   | 0                                  | 1                        |
| Udekket tap                                  | 5   | 0                                  | -6 523 743               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |   | <b><u>0</u></b>                    | <b><u>-6 523 743</u></b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                       |   | <b><u>11 315 340</u></b>           | <b><u>-1 418 249</u></b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |   |                                    |                          |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>           |   |                                    |                          |
| Utsatt skatt                                 | 4   | 1 817 063                          | 1 046 051                |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>       |   | <b><u>1 817 063</u></b>            | <b><u>1 046 051</u></b>  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |   |                                    |                          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |   |                                    |                          |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 3   | 100 730 929                        | 71 351 869               |
| Leverandørgjeld                              |   | 935 050                            | 3 604                    |
| Annen kortsiktig gjeld                       |   | 1 377 655                          | 3 600 000                |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |   | <b><u>103 043 633</u></b>          | <b><u>74 955 472</u></b> |
| <b>Sum gjeld</b>                             |   | <b><u>104 860 696</u></b>          | <b><u>76 001 523</u></b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>              |   | <b><u>116 176 036</u></b>          | <b><u>74 583 274</u></b> |
| Bergen, 10.03.2025                           |   |                                    |                          |
| <hr/> Håvard Fjæreide<br>styreleder          | <hr/> Jørn Egil Andreassen<br>styremedlem | <hr/> Ketil Jøssund<br>styremedlem |                          |
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>           |   |                                    | <b>Side 4</b>            |



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets egenkapital per 31.12.24 er kr 11 315 340. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Eldoradogården Utvikling AS er eid 100% av Vestenfjeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Eldoradogården Utvikling AS | Noteopplysninger 2024 |
|-----------------------------|-----------------------|

## Note 1 Varige driftsmidler

|                                     | Tomter           | Bygninger         | Tekniske installasjoner | Anlegg under utførelse | Biler, driftsløse inventar og maskiner | Sum               |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|--|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024         | 5 000 000        | 58 904 391        | 239 344                 | 14 600 973             | 54 084                                 | 78 798 792        |
| Tilgang                             | 0                | 0                 | 0                       | 20 188 612             | 0                                      | 20 188 612        |
| Avgang                              | 0                | 0                 | 0                       | 0                      | 0                                      | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>  | <b>5 000 000</b> | <b>58 904 391</b> | <b>239 344</b>          | <b>34 789 585</b>      | <b>54 084</b>                          | <b>98 987 404</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 0                | 6 061 401         | 57 663                  | 0                      | 49 655                                 | 6 168 719         |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2024</b> | <b>5 000 000</b> | <b>52 842 990</b> | <b>181 682</b>          | <b>34 789 585</b>      | <b>4 429</b>                           | <b>92 818 686</b> |
| Årets avskrivninger                 | Avskrives ikke   | 1 307 610         | 11 959                  | Avskrives ikke         | 17 718                                 | 1 337 287         |
| Forventet økonomisk levetid         | -                | 10-100 år         | 20 år                   | -                      | 3 år                                   |                   |
| Avskrivningsplan                    | -                | Lineær            | Lineær                  | -                      | Lineær                                 |                   |

## Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Eldoradogården Utvikling AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

### Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2024 kr 32 841 ekskl. mva. og gjelder lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap).



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

|                         | Kundefordringer    |                   | Andre fordringer       |          |
|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|----------|
|                         | 2024               | 2023              | 2024                   | 2023     |
| Mottatt konsernbidrag   | 0                  | 0                 | 23 321 900             | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>23 321 900</b>      | <b>0</b> |
|                         | Kortsiktig gjeld   |                   | Annen langsiktig gjeld |          |
|                         | 2024               | 2023              | 2024                   | 2023     |
| Foretak i samme konsern | 100 730 929        | 71 351 869        | 0                      | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>100 730 929</b> | <b>71 351 869</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer dötrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 100 730 929 kr pr. 31.12.2024 og 71 351 869 kr pr. 31.12.2023

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

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

|  | 2024       | 2023       |
|--|------------|------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen | 92 818 686 | 73 967 360 |

Side 7



|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b> | <b>Noteopplysninger 2024</b> |
|------------------------------------|------------------------------|

## Note 4 Skatt

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

|   | 2024              | 2023              | Endring           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                           | 19 319 834        | 19 517 254        | 197 420           |
| <b>Sum</b>                                    | <b>19 319 834</b> | <b>19 517 254</b> | <b>197 420</b>    |
| Akkumulert fremførbart underskudd             | -11 060 456       | -14 762 477       | -3 702 021        |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>8 259 378</b>  | <b>4 754 778</b>  | <b>-3 504 601</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>1 817 063</b>  | <b>1 046 051</b>  | <b>-771 012</b>   |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |                   |
| Skattepliktig inntekt:                        |                   |                   |                   |
| Ordinært resultat før skatt                   |                   | -9 817 299        | -5 172 803        |
| Endring i midlertidige forskjeller            |                   | 197 420           | 138 789           |
| Mottatt konsernbidrag                         |                   | 13 321 900        | 0                 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd          |                   | -3 702 021        | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                  |                   | <b>0</b>          | <b>-5 034 015</b> |
| Resultatført skatt på ordinært resultat:      |                   |                   |                   |
| Betalbar skatt                                |                   | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                        |                   | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>        |                   | <b>-2 159 806</b> | <b>-1 138 017</b> |
| Betalbar skatt i balansen:                    |                   |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat              |                   | -2 930 818        | 0                 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag       |                   | 2 930 818         | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>          |                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Note 5 Egenkapital

|  | Aksjekapital     | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital/<br>Udekket tap | Sum<br>egenkapital |
|--|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2024                   | 3 100 000        | 2 005 494                        | -6 523 743                           | -1 418 249         |
| Årets resultat                           | 0                | 0                                | -7 657 493                           | -7 657 493         |
| Mottatt konsernbidrag m.<br>skatteeffekt | 0                | 2 270 580                        | 8 120 502                            | 10 391 082         |
| Mottatt konsernbidrag u.<br>skatteeffekt | 0                | 3 939 266                        | 6 060 734                            | 10 000 000         |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b>            | <b>3 100 000</b> | <b>8 215 340</b>                 | <b>0</b>                             | <b>11 315 340</b>  |

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 100 000 består av 1 000 aksjer á kr. 3 100.

### Oversikt over de største aksjonærene

|                           | Antall       | Eierandel   |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS | 1 000        | 100%        |
| <b>Sum</b>                | <b>1 000</b> | <b>100%</b> |

Side 9



# Årsregnskap 2024

Eldoradogården Utvikling AS

Org.nr.:990 337 829



| <b>Resultatregnskap</b>                   |             |                   |                   |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>        |             |                   |                   |
| <b>Driftsinntekter og driftskostnader</b> | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| Husleieinntekter                          |             | 625 522           | 1 896 986         |
| Annen driftsinntekt                       |             | 12 740            | 7 265             |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |             | <b>638 262</b>    | <b>1 904 251</b>  |
| Avskrivning på driftsmidler               | 1           | 1 337 287         | 1 353 015         |
| Annen driftskostnad                       | 2           | 3 221 817         | 2 000 621         |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |             | <b>4 559 104</b>  | <b>3 353 636</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-3 920 842</b> | <b>-1 449 386</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                   |
| Annen renteinntekt                        |             | 0                 | 1 650             |
| Annen finansinntekt                       |             | 35                | 0                 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern  | 3           | 5 894 841         | 3 722 475         |
| Annen rentekostnad                        |             | 1 651             | 2 593             |
| <b>Resultat av finansposter</b>           |             | <b>-5 896 457</b> | <b>-3 723 417</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-9 817 299</b> | <b>-5 172 803</b> |
| Skattekostnad på resultat                 | 4           | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Ordinært resultat</b>                  |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |
| <b>Overføringer</b>                       |             |                   |                   |
| Overført fra annen egenkapital            | 5           | 7 657 493         | 4 034 786         |
| <b>Sum overføringer</b>                   |             | <b>-7 657 493</b> | <b>-4 034 786</b> |



| <b>Balanse</b>                            |             |                           |                          |
|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>        |             |                           |                          |
| <b>Eiendeler</b>                          | <b>Note</b> | <b>31.12.2024</b>         | <b>31.12.2023</b>        |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |             |                           |                          |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |             |                           |                          |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom       | 1, 3        | 92 814 257                | 73 945 213               |
| Maskiner og anlegg                        | 1, 3        | 4 429                     | 22 147                   |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |             | <b><u>92 818 686</u></b>  | <b><u>73 967 360</u></b> |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |             | <b><u>92 818 686</u></b>  | <b><u>73 967 360</u></b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |             |                           |                          |
| Kundefordringer                           |             | 5 854                     | 133 937                  |
| Kortsiktig fordring mot selskap i konsern | 3           | 23 321 900                | 0                        |
| Andre kortsiktige fordringer              |             | 29 596                    | 481 977                  |
| <b>Sum fordringer</b>                     |             | <b><u>23 357 350</u></b>  | <b><u>615 914</u></b>    |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |             | <b><u>23 357 350</u></b>  | <b><u>615 914</u></b>    |
| <b>Sum eiendeler</b>                      |             | <b><u>116 176 036</u></b> | <b><u>74 583 274</u></b> |



| <b>Balanse</b>                               |  |                                       |                   |
|--|--|---------------------------------------|-------------------|
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>           |  |                                       |                   |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>                  | <b>Note</b>                                  | <b>31.12.2024</b>                     | <b>31.12.2023</b> |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                  |  |                                       |                   |
| Aksjekapital                                 | 5, 6   | 3 100 000                             | 3 100 000         |
| Annen innskutt egenkapital                   | 5  | 8 215 340                             | 2 005 494         |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>              |  | <b>11 315 340</b>                     | <b>5 105 494</b>  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                  |  |                                       |                   |
| Annen egenkapital                            | 5  | 0                                     | 1                 |
| Udekket tap                                  | 5  | 0                                     | -6 523 743        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>              |  | <b>0</b>                              | <b>-6 523 743</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                       |  | <b>11 315 340</b>                     | <b>-1 418 249</b> |
| <b>Gjeld</b>                                 |  |                                       |                   |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>           |  |                                       |                   |
| Utsatt skatt                                 | 4  | 1 817 063                             | 1 046 051         |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>       |  | <b>1 817 063</b>                      | <b>1 046 051</b>  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                      |  |                                       |                   |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                      |  |                                       |                   |
| Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern | 3  | 100 730 929                           | 71 351 869        |
| Leverandørgjeld                              |  | 935 050                               | 3 604             |
| Annen kortsiktig gjeld                       |  | 1 377 655                             | 3 600 000         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                  |  | <b>103 043 633</b>                    | <b>74 955 472</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                             |  | <b>104 860 696</b>                    | <b>76 001 523</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>              |  | <b>116 176 036</b>                    | <b>74 583 274</b> |
| Bergen, 10.03.2025                           |  |                                       |                   |
| _____<br>Håvard Fjæreide<br>styreleder       | _____<br>Jørn Egil Andreassen<br>styremedlem | _____<br>Ketil Jøssund<br>styremedlem |                   |
| <b>Eldoradogården Utvikling AS</b>           |  |                                       | <b>Side 4</b>     |



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets egenkapital per 31.12.24 er kr 11 315 340. Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

Eldoradogården Utvikling AS er eid 100% av Vestenfjeldske Eiendom AS og inngår i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har hovedkontor på Lade Gaard i Trondheim og utarbeider konsernregnskap iht, full IFRS som fastsatt av EU. Konsernregnskapet kan finnes digitalt på Reitan Eiendom AS sine nettsider; Reitaneiendom.no

### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

### 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 balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### 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.

### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen. Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende og det beregnes markedsbasert rente på innskudd.

Side 5



|                             |                       |
|-----------------------------|-----------------------|
| Eldoradogården Utvikling AS | Noteopplysninger 2024 |
|-----------------------------|-----------------------|

## Note 1 Varige driftsmidler

|                                     | Tomter           | Bygninger         | Tekniske installasjoner | Anlegg under utførelse | Biler, driftsløse, inventar og maskiner | Sum               |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---|-------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2024         | 5 000 000        | 58 904 391        | 239 344                 | 14 600 973             | 54 084                                  | 78 798 792        |
| Tilgang                             | 0                | 0                 | 0                       | 20 188 612             | 0                                       | 20 188 612        |
| Avgang                              | 0                | 0                 | 0                       | 0                      | 0                                       | 0                 |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.2024</b>  | <b>5 000 000</b> | <b>58 904 391</b> | <b>239 344</b>          | <b>34 789 585</b>      | <b>54 084</b>                           | <b>98 987 404</b> |
| Akkumulerte avskrivninger           | 0                | 6 061 401         | 57 663                  | 0                      | 49 655                                  | 6 168 719         |
| <b>Bokført verdi per 31.12.2024</b> | <b>5 000 000</b> | <b>52 842 990</b> | <b>181 682</b>          | <b>34 789 585</b>      | <b>4 429</b>                            | <b>92 818 686</b> |
| Årets avskrivninger                 | Avskrives ikke   | 1 307 610         | 11 959                  | Avskrives ikke         | 17 718                                  | 1 337 287         |
| Forventet økonomisk levetid         | -                | 10-100 år         | 20 år                   | -                      | 3 år                                    |                   |
| Avskrivningsplan                    | -                | Lineær            | Lineær                  | -                      | Lineær                                  |                   |

## Note 2 Antall ansatte og lønnskostnader

Eldoradogården Utvikling AS har i regnskapsåret 2024 ikke hatt noen ansatte eller lønnskostnader.

### Revisor:

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2024 kr 32 841 ekskl. mva. og gjelder lovpålagt revisjon (inkl. teknisk bistand med årsregnskap).



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Note 3 Langsiktige investeringer i DS, TS og FKV, mellomværende og konserninterne transaksjoner

### Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.:

|                         | Kundefordringer    |                   | Andre fordringer       |          |
|-------------------------|--------------------|-------------------|------------------------|----------|
|                         | 2024               | 2023              | 2024                   | 2023     |
| Mottatt konsernbidrag   | 0                  | 0                 | 23 321 900             | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>23 321 900</b>      | <b>0</b> |
|                         | Kortsiktig gjeld   |                   | Annen langsiktig gjeld |          |
|                         | 2024               | 2023              | 2024                   | 2023     |
| Foretak i samme konsern | 100 730 929        | 71 351 869        | 0                      | 0        |
| <b>Sum</b>              | <b>100 730 929</b> | <b>71 351 869</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |

### Konsernkonto:

Selskapet har bankkonto i konsernkontosystem der morselskapet finansierer dötrenes behov for likviditet. Morselskapet konsernkontosystem har felles ramme.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i konsernkontoordningen til Reitan Eiendom AS behandles som kortsiktig konsernmellomværende. Fordringen eller gjelden renteberegnes på markedsmessige vilkår.

Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern inneholder konsernkontoordning med 100 730 929 kr pr. 31.12.2024 og 71 351 869 kr pr. 31.12.2023

### Pantstillelser mv. og garantier for foretak i samme konsern

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

|  | 2024       | 2023       |
|--|------------|------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS, pantstillelse av eiendommen | 92 818 686 | 73 967 360 |

Side 7



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Note 4 Skatt

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

|   | 2024              | 2023              | Endring           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Varige driftsmidler                           | 19 319 834        | 19 517 254        | 197 420           |
| <b>Sum</b>                                    | <b>19 319 834</b> | <b>19 517 254</b> | <b>197 420</b>    |
| Akkumulert fremførbart underskudd             | -11 060 456       | -14 762 477       | -3 702 021        |
| <b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b> | <b>8 259 378</b>  | <b>4 754 778</b>  | <b>-3 504 601</b> |
| <b>Utsatt skatt (22 %)</b>                    | <b>1 817 063</b>  | <b>1 046 051</b>  | <b>-771 012</b>   |
| <b>Årets skattekostnad</b>                    | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |                   |
| Skattepliktig inntekt:                        |                   |                   |                   |
| Ordinært resultat før skatt                   |                   | -9 817 299        | -5 172 803        |
| Endring i midlertidige forskjeller            |                   | 197 420           | 138 789           |
| Mottatt konsernbidrag                         |                   | 13 321 900        | 0                 |
| Anvendelse av fremførbart underskudd          |                   | -3 702 021        | 0                 |
| <b>Skattepliktig inntekt</b>                  |                   | <b>0</b>          | <b>-5 034 015</b> |
| Resultatført skatt på ordinært resultat:      |                   |                   |                   |
| Betalbar skatt                                |                   | 0                 | 0                 |
| Endring i utsatt skatt                        |                   | -2 159 806        | -1 138 017        |
| <b>Skattekostnad ordinært resultat</b>        |                   | <b>-2 159 806</b> | <b>-1 138 017</b> |
| Betalbar skatt i balansen:                    |                   |                   |                   |
| Betalbar skatt på årets resultat              |                   | -2 930 818        | 0                 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag       |                   | 2 930 818         | 0                 |
| <b>Sum betalbar skatt i balansen</b>          |                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

Side 8



Eldoradogården Utvikling AS

Noteopplysninger 2024

## Note 5 Egenkapital

|  | Aksjekapital     | Annen<br>innskutt<br>egenkapital | Annen<br>egenkapital/<br>Udekket tap | Sum<br>egenkapital |
|--|------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 01.01.2024                   | 3 100 000        | 2 005 494                        | -6 523 743                           | -1 418 249         |
| Årets resultat                           | 0                | 0                                | -7 657 493                           | -7 657 493         |
| Mottatt konsernbidrag m.<br>skatteeffekt | 0                | 2 270 580                        | 8 120 502                            | 10 391 082         |
| Mottatt konsernbidrag u.<br>skatteeffekt | 0                | 3 939 266                        | 6 060 734                            | 10 000 000         |
| <b>Egenkapital 31.12.2024</b>            | <b>3 100 000</b> | <b>8 215 340</b>                 | <b>0</b>                             | <b>11 315 340</b>  |

## Note 6 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på kr. 3 100 000 består av 1 000 aksjer á kr. 3 100.

| Oversikt over de største aksjonærene | Antall       | Eierandel   |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Vestenfjeldske Eiendom AS            | 1 000        | 100%        |
| <b>Sum</b>                           | <b>1 000</b> | <b>100%</b> |

Side 9