



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 914 983 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norsk Butikkdrift AS  
Nydalsveien 24  
0484 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Leine  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 266 366	3 175 219
Annen driftsinntekt	1	4 305 163	2 194 894
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 571 529</b>	<b>5 370 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	521 958	521 958
Annen driftskostnad	2	360 836	338 949
<b>Sum kostnader</b>		<b>882 795</b>	<b>860 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 688 734</b>	<b>4 509 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 842	15 823
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 842</b>	<b>15 823</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	210 165	82 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>210 165</b>	<b>82 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-208 322</b>	<b>-66 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>6 480 412</b>	<b>4 442 977</b>
Skattekostnad på resultat	4	1 425 691	977 455
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 884 984	3 255 109



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avsatt til annen egenkapital		169 737	210 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 491 569	1 539 444
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 491 569</b>	<b>1 539 444</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	2 664 353	2 664 353
Bygninger og annen fast eiendom	1	12 156 687	12 678 645
Anlegg under utførelse	1	9 280 296	6 415 552
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 101 336</b>	<b>21 758 551</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 592 905</b>	<b>23 297 995</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 382	87 125
Andre kortsiktige fordringer		14 676	119 557
Konsernfordringer	5, 5	1 052 470	1 011 528
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 904 519	2 904 519
Overkurs	7	4 170 607	4 170 607
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 075 126</b>	<b>7 075 126</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	7 693 329	7 523 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 693 329</b>	<b>7 523 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 768 455</b>	<b>14 598 718</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 009	1 424 913
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		171 377	
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	10 936 116	7 670 853
Annen kortsiktig gjeld		854 476	821 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502748

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 914 983 509  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS  
Forretningsadresse: c/o Norsk Butikkdrift AS  
Nydalsveien 24  
0484 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Leine  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 914 983 509  
NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		3 266 366	3 175 219
Annen driftsinntekt	1	4 305 163	2 194 894
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 571 529</b>	<b>5 370 113</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler	1	521 958	521 958
Annen driftskostnad	2	360 836	338 949
<b>Sum kostnader</b>		<b>882 795</b>	<b>860 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 688 734</b>	<b>4 509 205</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	1 842	15 823
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 842</b>	<b>15 823</b>
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	210 165	82 051
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>210 165</b>	<b>82 051</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-208 322</b>	<b>-66 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	4	<b>6 480 412</b>	<b>4 442 977</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 425 691</b>	<b>977 455</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		4 884 984	3 255 109
Avsatt til annen egenkapital		169 737	210 413
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>



Organisasjonsnr: 914 983 509  
NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 491 569	1 539 444
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 491 569</b>	<b>1 539 444</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	2 664 353	2 664 353
Bygninger og annen fast eiendom	1	12 156 687	12 678 645
Anlegg under utførelse	1	9 280 296	6 415 552
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 101 336</b>	<b>21 758 551</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 592 905</b>	<b>23 297 995</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		106 382	87 125
Andre kortsiktige fordringer		14 676	119 557
Konsernfordringer	5, 5	1 052 470	1 011 528
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 904 519	2 904 519
Overkurs	7	4 170 607	4 170 607
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 075 126</b>	<b>7 075 126</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	7 693 329	7 523 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 693 329</b>	<b>7 523 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 768 455</b>	<b>14 598 718</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			



<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		36 009	1 424 913
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		171 377	
Kortsiktig konserngjeld	5, 8	10 936 116	7 670 853
Annen kortsiktig gjeld		854 476	821 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>



Organisasjonsnr: 914 983 509  
NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



# Årsregnskap 2023

## Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 914 983 509



### RESULTATREGNSKAP

#### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		3 266 366	3 175 219
Annen driftsinntekt	1	4 305 163	2 194 894
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 571 529</b>	<b>5 370 113</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	521 958	521 958
Annen driftskostnad	2	360 836	338 949
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>882 795</b>	<b>860 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 688 734</b>	<b>4 509 205</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	1 842	15 823
Annen finanskostnad	3	210 165	82 051
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-208 322</b>	<b>-66 228</b>
Resultat før skattekostnad		6 480 412	4 442 977
Skattekostnad på resultat	4	1 425 691	977 455
<b>Resultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 884 984	3 255 109
Avsatt til annen egenkapital		169 737	210 413
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>



### BALANSE

#### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 491 569	1 539 444
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 491 569</b>	<b>1 539 444</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	1	2 664 353	2 664 353
Bygninger og annen fast eiendom	1	12 156 687	12 678 645
Anlegg under utførelse	1	9 280 296	6 415 552
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 101 336</b>	<b>21 758 551</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 592 905</b>	<b>23 297 995</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		106 382	87 125
Kundefordringer konsern	5	1 052 470	1 011 528
Andre kortsiktige fordringer		14 676	119 557
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>



## BALANSE

### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 904 519	2 904 519
Overkurs	7	4 170 607	4 170 607
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 075 126</b>	<b>7 075 126</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	7 693 329	7 523 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 693 329</b>	<b>7 523 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 768 455</b>	<b>14 598 718</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 009	1 424 913
Skyldig offentlige avgifter		171 377	0
Konserngjeld	5, 8	10 936 116	7 670 853
Annen kortsiktig gjeld		854 476	821 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>

Oslo, 08.03.2024

Styret i Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS

Robert Leine  
styreleder

Helge Christian Haugen  
styremedlem

Jon Kvisli Østmoe  
styremedlem



## **Regnskapsprinsipper**

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

## **DRIFTSINNETEKTER**

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

## **SKATT**

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

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER**

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

## **KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER**

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

## **FORDRINGER**

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

## **BRUK AV ESTIMATER**

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

## **FORTSATT DRIFT**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	2 664 353	32 205 926	6 415 552	41 285 831
Tilgang i året	0	0	2 864 744	2 864 744
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 664 353	32 205 926	9 280 296	44 150 575
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	19 527 281	0	19 527 281
Periodens avskrivninger	0	521 958	0	521 958
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>20 049 239</b>	<b>0</b>	<b>20 049 239</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>2 664 353</b>	<b>12 156 687</b>	<b>9 280 296</b>	<b>24 101 336</b>
Økonomisk levetid	Evig	70-100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Det ble i desember 2019 solgt utbyggingsrettigheter hvor kjøpesummen utbetales i fire transjer. Hver utbetaling er betinget av ulike hendelser. Det har i 2023 blitt utbetalt kr 4 305 163 i forbindelse med dette salget som er inntektsført under annen driftsinntekt.

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

### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	17 273	45 098
<b>Sum</b>	<b>17 273</b>	<b>45 098</b>

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	22	15 082
Annen renteinntekt	374	0
Annen finansinntekt	1 446	741
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 842</b>	<b>15 823</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	210 165	82 051
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>210 165</b>	<b>82 051</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 377 816	918 108
Endring i utsatt skattefordel	47 875	59 347
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 425 691</b>	<b>977 455</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 480 412	4 442 977
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-217 612	-269 759
Avgitt konsernbidrag	-6 262 800	-4 173 217
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 377 816	918 108
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 377 816	-918 108
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-6 779 860	-6 997 472	-217 612
<b>Sum</b>	<b>-6 779 860</b>	<b>-6 997 472</b>	<b>-217 612</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-6 779 860</b>	<b>-6 997 472</b>	<b>-217 612</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 491 569</b>	<b>-1 539 444</b>	<b>-47 875</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer til selskap i samme konsern	1 052 470	1 011 528
<b>Sum</b>	<b>1 052 470</b>	<b>1 011 528</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mellomværende konsernkontoordning	4 673 316	3 497 636
Skyldig konsernbidrag	6 262 800	4 173 217
<b>Sum</b>	<b>10 936 116</b>	<b>7 670 853</b>

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning administrert av Coop Norge SA. Dette innebærer at datterselskapenes og datterdatterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer/gjeld til Coop Norge SA, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS PR. 31.12.2023 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	290 451 906	0,01	2 904 519

### EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Norsk Butikkdrift AS	290 451 906	100 %	100 %

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

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 904 519	4 170 607	7 523 592	14 598 718
Årets resultat			5 054 721	5 054 721
Konsernbidrag avgitt			-4 884 984	-4 884 984
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 904 519</b>	<b>4 170 607</b>	<b>7 693 329</b>	<b>14 768 455</b>

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge SA. Se note 5 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



 BankID Signing  
Jon Kvisli Østrøm  
2024-03-08

 BankID Signing  
Robert Leine  
2024-03-08

 BankID Signing  
Helge Christian Haugen  
2024-03-08

# Årsregnskap 2023

## Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 914 983 509**



### RESULTATREGNSKAP

#### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		3 266 366	3 175 219
Annen driftsinntekt	1	4 305 163	2 194 894
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 571 529</b>	<b>5 370 113</b>
Avskrivning av driftsmidler	1	521 958	521 958
Annen driftskostnad	2	360 836	338 949
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>882 795</b>	<b>860 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 688 734</b>	<b>4 509 205</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	3	1 842	15 823
Annen finanskostnad	3	210 165	82 051
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-208 322</b>	<b>-66 228</b>
Resultat før skattekostnad		6 480 412	4 442 977
Skattekostnad på resultat	4	1 425 691	977 455
<b>Resultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		4 884 984	3 255 109
Avsatt til annen egenkapital		169 737	210 413
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 054 721</b>	<b>3 465 522</b>



## BALANSE

### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	4	1 491 569	1 539 444
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>1 491 569</b>	<b>1 539 444</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter	1	2 664 353	2 664 353
Bygninger og annen fast eiendom	1	12 156 687	12 678 645
Anlegg under utførelse	1	9 280 296	6 415 552
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>24 101 336</b>	<b>21 758 551</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>25 592 905</b>	<b>23 297 995</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		106 382	87 125
Kundefordringer konsern	5	1 052 470	1 011 528
Andre kortsiktige fordringer		14 676	119 557
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 173 528</b>	<b>1 218 210</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>



## BALANSE

### NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 904 519	2 904 519
Overkurs	7	4 170 607	4 170 607
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>7 075 126</b>	<b>7 075 126</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	7 693 329	7 523 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>7 693 329</b>	<b>7 523 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>14 768 455</b>	<b>14 598 718</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		36 009	1 424 913
Skyldig offentlige avgifter		171 377	0
Konserngjeld	5, 8	10 936 116	7 670 853
Annen kortsiktig gjeld		854 476	821 722
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 997 978</b>	<b>9 917 488</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>26 766 433</b>	<b>24 516 205</b>

Oslo, 08.03.2024

Styret i Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS

Robert Leine  
styreleder

Helge Christian Haugen  
styremedlem

Jon Kvisli Østmoe  
styremedlem



## Regnskapsprinsipper

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

## DRIFTSINNETEKTER

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

## SKATT

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

## FORDRINGER

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

## BRUK AV ESTIMATER

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

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



## Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	2 664 353	32 205 926	6 415 552	41 285 831
Tilgang i året	0	0	2 864 744	2 864 744
Anskaffelseskost 31.12.2023	2 664 353	32 205 926	9 280 296	44 150 575
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	19 527 281	0	19 527 281
Periodens avskrivninger	0	521 958	0	521 958
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>20 049 239</b>	<b>0</b>	<b>20 049 239</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>2 664 353</b>	<b>12 156 687</b>	<b>9 280 296</b>	<b>24 101 336</b>
Økonomisk levetid	Evig	70-100 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Det ble i desember 2019 solgt utbyggingsrettigheter hvor kjøpesummen utbetales i fire transjer. Hver utbetaling er betinget av ulike hendelser. Det har i 2023 blitt utbetalt kr 4 305 163 i forbindelse med dette salget som er inntektsført under annen driftsinntekt.

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

### Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	17 273	45 098
<b>Sum</b>	<b>17 273</b>	<b>45 098</b>

## Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	22	15 082
Annen renteinntekt	374	0
Annen finansinntekt	1 446	741
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 842</b>	<b>15 823</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	210 165	82 051
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>210 165</b>	<b>82 051</b>



## Note 4 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	1 377 816	918 108
Endring i utsatt skattefordel	47 875	59 347
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>1 425 691</b>	<b>977 455</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	6 480 412	4 442 977
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-217 612	-269 759
Avgitt konsernbidrag	-6 262 800	-4 173 217
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	1 377 816	918 108
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 377 816	-918 108
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-6 779 860	-6 997 472	-217 612
<b>Sum</b>	<b>-6 779 860</b>	<b>-6 997 472</b>	<b>-217 612</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-6 779 860</b>	<b>-6 997 472</b>	<b>-217 612</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-1 491 569</b>	<b>-1 539 444</b>	<b>-47 875</b>

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer til selskap i samme konsern	1 052 470	1 011 528
<b>Sum</b>	<b>1 052 470</b>	<b>1 011 528</b>

<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Mellomværende konsernkontoordning	4 673 316	3 497 636
Skyldig konsernbidrag	6 262 800	4 173 217
<b>Sum</b>	<b>10 936 116</b>	<b>7 670 853</b>

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning administrert av Coop Norge SA. Dette innebærer at datterselskapenes og datterdatterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer/gjeld til Coop Norge SA, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort.



## Note 6 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I NEDRE PRINSDALSVEI 70-72 EIENDOM AS PR. 31.12.2023 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	290 451 906	0,01	2 904 519

### EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Norsk Butikkdrift AS	290 451 906	100 %	100 %

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

## Note 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	2 904 519	4 170 607	7 523 592	14 598 718
Årets resultat			5 054 721	5 054 721
Konsernbidrag avgitt			-4 884 984	-4 884 984
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 904 519</b>	<b>4 170 607</b>	<b>7 693 329</b>	<b>14 768 455</b>

## Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge SA. Se note 5 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Prinsdalsvei 70-72 Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: ZP45K-3KZPG-528UE-LDXUE-WN28K-W1G4J



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sigmund Olav Lie

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-14 07:36:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZP45K-3KZPG-528UE-LDXUE-WN28K-WT64J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>