



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	986 307 370
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	NEDREMARKA EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Jupitervegen 2 M 44 4340 BRYNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		57 387 644	52 560 690
Annen driftsinntekt		19 040 848	17 853 737
Sum inntekter		76 428 492	70 414 427
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	4 599 494	4 580 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 131 486	15 257 007
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	19 062 694	16 694 536
Sum kostnader		37 793 674	36 531 551
Driftsresultat		38 634 818	33 882 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	622 550	48 139
Sum finansinntekter		622 550	48 139
Annen rentekostnad	4		
Annen finanskostnad	4	14 736 013	12 344 967
Sum finanskostnader		14 736 013	12 344 967
Netto finans		-14 113 463	-12 296 828
Ordinært resultat før skattekostnad		24 521 355	21 586 048
Skattekostnad på resultat	5	5 401 297	4 750 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 120 058	16 835 836
Årsresultat		19 120 058	16 835 836
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 120 058	16 835 836
Totalresultat		19 120 058	16 835 836



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	15 000 000
Avsatt til annen egenkapital			1 835 836
Overført fra annen egenkapital		-10 879 942	
Sum overføringer og disponeringer		19 120 058	16 835 836



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	457 557 443	469 224 271
Maskiner og anlegg	3, 6	100 470	119 608
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	3 571 281	4 718 618
Sum varige driftsmidler		461 229 194	474 062 497
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	12		
Investering i annet foretak i samme konsern	12		
Lån til foretak i samme konsern	7, 12		
Investeringer i tilknyttet selskap	12		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 11, 12		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		461 229 194	474 062 497
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7, 12	13 875 528	15 737 523
Andre kortsiktige fordringer	7	2 593 089	650 266
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		16 468 617	16 387 789
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	47 867 428	29 641 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 867 428	29 641 778
Sum omløpsmidler		64 336 044	46 029 567
SUM EIENDELER		525 565 239	520 092 064

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	9, 10	57 680 000	57 680 000
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	20 168 635	31 048 577
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		20 168 635	31 048 577

Sum egenkapital

77 848 635 **88 728 577**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	5	1 418 538	1 773 183
Sum avsetninger for forpliktelser		1 418 538	1 773 183

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	410 184 000	384 272 000
Langsiktig konserngjeld	11		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 11		
Sum annen langsiktig gjeld		410 184 000	384 272 000

Sum langsiktig gjeld

411 602 538 **386 045 183**

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	12	2 536 538	3 161 734
Betalbar skatt	5	5 755 942	4 885 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Skyldig offentlige avgifter		3 873 723	3 504 681
Utbytte	9		15 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		23 947 862	18 766 242
Sum kortsiktig gjeld		36 114 066	45 318 304
Sum gjeld		447 716 604	431 363 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 565 239	520 092 064
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 446621

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 307 370
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDREMARKA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Jupitervegen 2
M 44
4340 BRYNE

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		57 387 644	52 560 690
Annen driftsinntekt		19 040 848	17 853 737
Sum inntekter		76 428 492	70 414 427
Kostnader			
Lønnskostnad	1, 2	4 599 494	4 580 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 131 486	15 257 007
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	19 062 694	16 694 536
Sum kostnader		37 793 674	36 531 551
Driftsresultat		38 634 818	33 882 876
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	4		
Annen finansinntekt	4	622 550	48 139
Sum finansinntekter		622 550	48 139
Annen rentekostnad	4		
Annen finanskostnad	4	14 736 013	12 344 967
Sum finanskostnader		14 736 013	12 344 967
Netto finans		-14 113 463	-12 296 828
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	5 401 297	4 750 212
Ordinært resultat etter skattekostnad		19 120 058	16 835 836
Årsresultat		19 120 058	16 835 836
Årsresultat etter minoritetsinteresser		19 120 058	16 835 836
Totalresultat		19 120 058	16 835 836
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		30 000 000	15 000 000
Avsatt til annen egenkapital			1 835 836



Overført fra annen egenkapital	-10 879 942	
Sum overføringer og disponeringer	19 120 058	16 835 836



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	3		
Konsesjoner, patenter o.l.	3		
Utsatt skattefordel	5		
Goodwill	3		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		457 557 443	469 224 271
Maskiner og anlegg	3, 6	100 470	119 608
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3, 6	3 571 281	4 718 618
Sum varige driftsmidler		461 229 194	474 062 497

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	12		
Investering i annet foretak i samme konsern	12		
Lån til foretak i samme konsern	7, 12		
Investeringer i tilknyttet selskap	12		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	7, 11, 12		
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		461 229 194	474 062 497

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7, 12	13 875 528	15 737 523
Andre kortsiktige fordringer	7	2 593 089	650 266
Konsernfordringer	7		
Sum fordringer		16 468 617	16 387 789

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	47 867 428	29 641 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		47 867 428	29 641 778



Sum omløpsmidler		64 336 044	46 029 567
SUM EIENDELER		525 565 239	520 092 064
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9, 10	57 680 000	57 680 000
Overkurs	9		
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	20 168 635	31 048 577
Udekket tap	9		
Sum opptjent egenkapital		20 168 635	31 048 577
Sum egenkapital		77 848 635	88 728 577
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	1 418 538	1 773 183
Sum avsetninger for forpliktelses		1 418 538	1 773 183
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6, 11	410 184 000	384 272 000
Langsiktig konserngjeld	11		
Øvrig langsiktig gjeld	7, 11		
Sum annen langsiktig gjeld		410 184 000	384 272 000
Sum langsiktig gjeld		411 602 538	386 045 183
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	12	2 536 538	3 161 734
Betalbar skatt	5	5 755 942	4 885 648
Skyldig offentlige avgifter		3 873 723	3 504 681
Utbytte	9		15 000 000
Kortsiktig konserngjeld	7		
Annen kortsiktig gjeld		23 947 862	18 766 242
Sum kortsiktig gjeld		36 114 066	45 318 304
Sum gjeld		447 716 604	431 363 487
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 565 239	520 092 064
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
6.00

<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 2022

Nedremarka Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 307 370



Årsberetning 2022 for Nedremarka Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

Nedremarka Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av kjøpesenteret M44. Selskapet er lokalisert i Time kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

FREMTIDIG UTVIKLING

Nedremarka Eiendom AS v kjøpesenteret M44 har over tid vært fullt utleid og selskapet er i gang med detaljregulering av eiendommen med sikte på å utvide kjøpesenteret med nye handelsarealer, kontorer, bolig samt og øke parkeringskapasiteten.

RETTVISENDE OVERSIKT OG REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Nedremarka Eiendom AS oppnådde for 2022 et årsresultat på TNOK 19 120 mot et overskudd i 2021 på TNOK 16 836. Driftsinntektene i selskapet utgjorde TNOK 76 428 i 2022 som er en økning på TNOK 6 014 fra 2021. Økningen i leieinntektene knytter seg dels til avsetning omsetningsleie 2022 samt høyere KPI-regulering i 2022 sml 2021. Driftskostnadene har i 2022 økt med TNOK 1 262 fra 2021. Lønnskostnader er økt med TNOK 19 og andre driftskostnader er økt med TNOK 2 368. Økning i andre driftskostnader knytter seg i stor grad til økte strømpriser. Driftsresultat er økt med TNOK 4 752 fra 2021. Resultat av finansposter er svekket med TNOK 1 816 som følge av økte rentekostnader.

I 2022 utgjorde netto kontantstrøm fra driften TNOK 38 612 som gir en forbedring med TNOK 5 743 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er en sterkere økning i driftsinntekter enn tilsvarende økning i driftskostnader. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er redusert med TNOK 2 736. Dette forklares med at selskapet har refinansiert langsiktig gjeld i 2022 og deler av dette er benyttet til utbetaling av utbytte. Samlet likvidtetsendring for selskapet utgjorde dermed TNOK 18 226.

Selskapets likvidbeholdning var per 31.12.2022 på TNOK 47 867 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2022 utgjorde 8,1% av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året TNOK 525 565 sammenliknet med TNOK 520 092 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2022 var 14,8% sammenliknet med 17,1% året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Nedremarka Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO

Nedremarka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2022 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

Kredittrisiko

Selskapet vil være eksponert for kredittrisiko til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær har vært på 1,3 % for 2022 mot 0,9 % for 2021.

Nedremarka Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 årsverk, 2 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 2 er



kvinner.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Nedremarka Eiendom AS har i regnskapsåret gjennomført ulike tiltak på områdene sosiale forhold, miljø og klima.

Sosiale forhold / sosialt ansvar

Nedremarka Eiendom AS har i regnskapsåret hatt fokus på kompetanseløft innen relevante områder. Blant gjennomførte tiltak er tilrettelegging for ansatte til å ta fagbrev, årlig opplæring i brannsikkerhet, gjennomføring av demenskurs for alle butikkledere samt førstehjelpskurs for administrasjonen og områdeledere. M44 tilbyr gratis stand til lag og foreninger på Jæren og er sponsor for flere idrettslag på bredde- og elitenivå. Selskapet vil i 2023 arbeide for å bedre sosiale forhold for ansatte og leietakere.

Miljø og klima

Nedremarka Eiendom AS har i 2022 redusert energiforbruket med 18 % mot fjoråret. Dette er gjennomført gjennom overgang til LED belysning i blant annet fellesområdene, reduksjon i belysningstiden i lokalene og reduksjon i driftstiden på rullebånd, trapper og ventilasjon. Leietakere er pålagt å kildesortere etter gjeldende regler. Selskapet vil i 2023 arbeide for å redusere energiforbruk og utslipp ytterligere.

Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. I løpet av høsten 2022 og inn i 2023 forbereder selskapet seg på å gjennomføre og redegjøre for hvordan aktsomhetsvurderinger gjennomføres, og på grunnlag av dette kunne svare på eventuelle spørsmål knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielt negative konsekvenser identifisert i aktsomhetsvurderingen.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder eller styremedlem.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Nedremarka Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 19 120 058 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Tilleggsutbytte	30 000 000
Fra annen egenkapital	-10 879 942

Bryne, 08.03.2023
Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Sigrunn Torhild Undheim
Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Eli Ulveseter
daglig leder





RESULTATREGNSKAP

NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		57 387 644	52 560 690
Annen driftsinntekt		19 040 848	17 853 737
Sum driftsinntekter		76 428 492	70 414 427
Lønnskostnad	1, 2	4 599 494	4 580 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 131 486	15 257 007
Annen driftskostnad	1	19 062 694	16 694 536
Sum driftskostnader		37 793 674	36 531 551
Driftsresultat		38 634 818	33 882 876
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	4	622 550	48 139
Annen finanskostnad	4	14 736 013	12 344 967
Resultat av finansposter		-14 113 463	-12 296 828
Resultat før skattekostnad		24 521 355	21 586 048
Skattekostnad på resultat	5	5 401 297	4 750 212
Resultat		19 120 058	16 835 836
Årsresultat		19 120 058	16 835 836
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	15 000 000
Tilleggsutbytte		30 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	1 835 836
Overført fra annen egenkapital		-10 879 942	0
Sum overføringer		19 120 058	16 835 836



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	457 557 443	469 224 271
Maskiner og anlegg	3, 6	100 470	119 608
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	3 571 281	4 718 618
Sum varige driftsmidler		461 229 194	474 062 497
Sum anleggsmidler		461 229 194	474 062 497
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7, 12	13 875 528	15 737 523
Andre kortsiktige fordringer	7	2 593 089	650 266
Sum fordringer		16 468 617	16 387 789
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	47 867 428	29 641 778
Sum omløpsmidler		64 336 044	46 029 567
Sum eiendeler		525 565 239	520 092 064



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	57 680 000	57 680 000
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	20 168 635	31 048 577
Sum opptjent egenkapital		20 168 635	31 048 577
Sum egenkapital		77 848 635	88 728 577
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 418 538	1 773 183
Sum avsetning for forpliktelser		1 418 538	1 773 183
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	410 184 000	384 272 000
Sum annen langsiktig gjeld		410 184 000	384 272 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	12	2 536 538	3 161 734
Betalbar skatt	5	5 755 942	4 885 648
Skyldig offentlige avgifter		3 873 723	3 504 681
Utbytte	9	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		23 947 862	18 766 242
Sum kortsiktig gjeld		36 114 066	45 318 304
Sum gjeld		447 716 604	431 363 487
Sum egenkapital og gjeld		525 565 239	520 092 064



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

Bryne, 08.03.2023

Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Sigrunn Torhild Undheim Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Eli Ulveseter
daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

NEDREMARKA EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		24 521 355	21 586 048
Periodens betalte skatt		4 885 648	3 480 674
Ordinære avskrivninger		14 131 486	15 257 007
Endring i kundefordringer		1 861 995	-642 295
Endring i leverandørgjeld		-625 196	606 737
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 607 840	-457 601
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		38 611 832	32 869 222
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 298 183	4 969 978
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 298 183	-4 969 978
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		26 766 938	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		854 938	16 352 000
Utbetalinger av utbytte		-45 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-19 088 000	-16 352 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 225 649	11 547 244
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		29 641 778	18 094 535
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		47 867 428	29 641 779



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene er opptjent. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

FELLESKOSTNADER

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

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Nedremarka Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20% omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2022 er kostnadsført.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 593 298	3 622 076
Arbeidsgiveravgift	547 175	549 617
Pensjonskostnader	229 173	254 404
Andre ytelser	229 848	153 912
Sum	4 599 494	4 580 009

Selskapet har i 2022 sysselsatt 5 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 325 920
Pensjonskostnader	127 392
Annen godtgjørelse	9 360
Sum	1 462 672

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2022	2021
Revisjon	29 939	24 258
Bistand	1 050	1 050

Note 2 Innskuddspensjon

Nedremarka Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr. 31.12.2022 var det 5 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 254 404 og NOK 229 173 i henholdsvis 2021 og 2022.



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Anlegg u. utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekn. installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	65 376 626	532 852 244	2 899 336	47 371 386	47 001 142	695 500 733
Tilgang i året	0	759 799	0	0	1 374 006	2 133 805
Avgang i året	0	0	-835 622		0	-835 622
Anskaffelseskost 31.12.2022	65 376 626	533 612 042	2 063 714	47 371 386	48 375 149	696 798 916
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	164 558 142	0	42 533 160	14 346 934	221 438 236
Periodens avskrivninger	0	10 712 401	0	1 166 474	2 252 611	14 131 486
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	175 270 543	0	43 699 634	16 599 545	235 569 722
Bokført verdi 31.12.2022	65 376 626	358 341 500	2 063 714	3 671 751	31 775 604	461 229 194
Økonomisk levetid	Evig	50 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt	584 708	8 990
Annen finansinntekt	37 842	39 149
Sum annen finansinntekt	622 550	48 139
Finanskostnader	2022	2021
Rentebytteavtaler	859 084	4 149 221
Annen rentekostnad	13 759 523	8 154 181
Annen finanskostnad (disagio)	117 406	41 354
Sum annen finanskostnad	14 736 013	12 344 756



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 755 942	4 885 648
Endring i utsatt skatt	-354 645	-135 436
Skattekostnad ordinært resultat	5 401 297	4 750 212
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	24 521 355	21 586 048
Permanente forskjeller	29 993	5 830
Endring i midlertidige forskjeller	1 612 025	615 614
Skattepliktig inntekt	26 163 372	22 207 492
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 755 942	4 885 648
Sum betalbar skatt i balansen	5 755 942	4 885 648
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	24 521 355	21 586 048
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 394 698	4 748 931
Skatteeffekt av permanente forskjeller	6 598	1 283
Sum	5 401 297	4 750 213
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	27 191 829	27 827 968	636 140
Fordringer	-532 000	-132 000	400 000
Avsetninger mv	-3 288 065	-2 712 180	575 885
Sum	23 371 764	24 983 789	1 612 025
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
Grunnlag for utsatt skatt	6 447 900	8 059 925	1 612 025
Utsatt skatt (22 %)	1 418 538	1 773 183	354 645

Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2022	31.12.2021
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	410 184 000	384 272 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	457 557 443	469 224 271



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2022	2021
Fordringer		
Kundefordringer	22 830	3 279 686
Tilknyttet selskap	200 000	451 000
Sum	222 830	3 730 686

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) utgjør kr. 138 535.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	57 680 000	31 048 577	88 728 577
Årets resultat		19 120 058	19 120 058
Tilleggsutbytte		-30 000 000	-30 000 000
Pr 31.12.2022	57 680 000	20 168 635	77 848 635

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	57 680	1 000	57 680 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Sørvest SA	28 840	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	28 840	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	57 680	100 %	100 %

Note 11 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.



Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Nedremarka Eiendom AS eies med 50% av Coop Sørvest SA og 50% av Coop Norge Eiendom AS. Nedremarka Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Transaksjoner med nærstående består av kjøp av forvaltningstjenester fra Coop Norge Eiendom AS og utleie av butikk/kafé-arealer til Coop Sørvest SA. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

Note 13 Finansiell Markedsrisiko

Nedremarka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2022 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko knyttet til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være begrenset. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.



 BankID Signing
Helge Christian Haugen
2023-03-29

 BankID Signing
Eli Ulveseter
2023-03-29

 BankID Signing
Leif Terje Hegreberg
2023-03-30

 BankID Signing
Sigrunn Torhild Undheim Stang
2023-03-30

 BankID Signing
Annette Rigét Bruun
2023-04-01

Årsregnskap 2022

Nedremarka Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 307 370



Årsberetning 2022 for Nedremarka Eiendom AS

VIRKSOMHETENS ART

Nedremarka Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av kjøpesenteret M44. Selskapet er lokalisert i Time kommune.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

FREMTIDIG UTVIKLING

Nedremarka Eiendom AS v kjøpesenteret M44 har over tid vært fullt utleid og selskapet er i gang med detaljregulering av eiendommen med sikte på å utvide kjøpesenteret med nye handelsarealer, kontorer, bolig samt og øke parkeringskapasiteten.

RETTVISENDE OVERSIKT OG REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Nedremarka Eiendom AS oppnådde for 2022 et årsresultat på TNOK 19 120 mot et overskudd i 2021 på TNOK 16 836. Driftsinntektene i selskapet utgjorde TNOK 76 428 i 2022 som er en økning på TNOK 6 014 fra 2021. Økningen i leieinntektene knytter seg dels til avsetning omsetningsleie 2022 samt høyere KPI-regulering i 2022 sml 2021. Driftskostnadene har i 2022 økt med TNOK 1 262 fra 2021. Lønnskostnader er økt med TNOK 19 og andre driftskostnader er økt med TNOK 2 368. Økning i andre driftskostnader knytter seg i stor grad til økte strømpriser. Driftsresultat er økt med TNOK 4 752 fra 2021. Resultat av finansposter er svekket med TNOK 1 816 som følge av økte rentekostnader.

I 2022 utgjorde netto kontantstrøm fra driften TNOK 38 612 som gir en forbedring med TNOK 5 743 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er en sterkere økning i driftsinntekter enn tilsvarende økning i driftskostnader. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er redusert med TNOK 2 736. Dette forklares med at selskapet har refinansiert langsiktig gjeld i 2022 og deler av dette er benyttet til utbetaling av utbytte. Samlet likvidtetsendring for selskapet utgjorde dermed TNOK 18 226.

Selskapets likvidbeholdning var per 31.12.2022 på TNOK 47 867 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2022 utgjorde 8,1% av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året TNOK 525 565 sammenliknet med TNOK 520 092 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2022 var 14,8% sammenliknet med 17,1% året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Nedremarka Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO

Nedremarka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2022 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

Kredittrisiko

Selskapet vil være eksponert for kredittrisiko til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær har vært på 1,3 % for 2022 mot 0,9 % for 2021.

Nedremarka Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 årsverk, 2 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 2 er



kvinner.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Nedremarka Eiendom AS har i regnskapsåret gjennomført ulike tiltak på områdene sosiale forhold, miljø og klima.

Sosiale forhold / sosialt ansvar

Nedremarka Eiendom AS har i regnskapsåret hatt fokus på kompetanseløft innen relevante områder. Blant gjennomførte tiltak er tilrettelegging for ansatte til å ta fagbrev, årlig opplæring i brannsikkerhet, gjennomføring av demenskurs for alle butikkledere samt førstehjelpskurs for administrasjonen og områdeledere. M44 tilbyr gratis stand til lag og foreninger på Jæren og er sponsor for flere idrettslag på bredde- og elitenivå. Selskapet vil i 2023 arbeide for å bedre sosiale forhold for ansatte og leietakere.

Miljø og klima

Nedremarka Eiendom AS har i 2022 redusert energiforbruket med 18 % mot fjoråret. Dette er gjennomført gjennom overgang til LED belysning i blant annet fellesområdene, reduksjon i belysningstiden i lokalene og reduksjon i driftstiden på rullebånd, trapper og ventilasjon. Leietakere er pålagt å kildesortere etter gjeldende regler. Selskapet vil i 2023 arbeide for å redusere energiforbruk og utslipp ytterligere.

Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. I løpet av høsten 2022 og inn i 2023 forbereder selskapet seg på å gjennomføre og redegjøre for hvordan aktsomhetsvurderinger gjennomføres, og på grunnlag av dette kunne svare på eventuelle spørsmål knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielt negative konsekvenser identifisert i aktsomhetsvurderingen.

FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlatelse hos sikrede i egenskap av daglig leder eller styremedlem.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Nedremarka Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 19 120 058 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Tilleggsutbytte	30 000 000
Fra annen egenkapital	-10 879 942

Bryne, 08.03.2023
Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Sigrunn Torhild Undheim
Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Eli Ulveseter
daglig leder





RESULTATREGNSKAP

NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Leieinntekter fast eiendom		57 387 644	52 560 690
Annen driftsinntekt		19 040 848	17 853 737
Sum driftsinntekter		76 428 492	70 414 427
Lønnskostnad	1, 2	4 599 494	4 580 009
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	14 131 486	15 257 007
Annen driftskostnad	1	19 062 694	16 694 536
Sum driftskostnader		37 793 674	36 531 551
Driftsresultat		38 634 818	33 882 876
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	4	622 550	48 139
Annen finanskostnad	4	14 736 013	12 344 967
Resultat av finansposter		-14 113 463	-12 296 828
Resultat før skattekostnad		24 521 355	21 586 048
Skattekostnad på resultat	5	5 401 297	4 750 212
Resultat		19 120 058	16 835 836
Årsresultat		19 120 058	16 835 836
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte		0	15 000 000
Tilleggsutbytte		30 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital		0	1 835 836
Overført fra annen egenkapital		-10 879 942	0
Sum overføringer		19 120 058	16 835 836



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 6	457 557 443	469 224 271
Maskiner og anlegg	3, 6	100 470	119 608
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3, 6	3 571 281	4 718 618
Sum varige driftsmidler		461 229 194	474 062 497
Sum anleggsmidler		461 229 194	474 062 497
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7, 12	13 875 528	15 737 523
Andre kortsiktige fordringer	7	2 593 089	650 266
Sum fordringer		16 468 617	16 387 789
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	47 867 428	29 641 778
Sum omløpsmidler		64 336 044	46 029 567
Sum eiendeler		525 565 239	520 092 064



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	9, 10	57 680 000	57 680 000
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	20 168 635	31 048 577
Sum opptjent egenkapital		20 168 635	31 048 577
Sum egenkapital		77 848 635	88 728 577
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	1 418 538	1 773 183
Sum avsetning for forpliktelser		1 418 538	1 773 183
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 11	410 184 000	384 272 000
Sum annen langsiktig gjeld		410 184 000	384 272 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	12	2 536 538	3 161 734
Betalbar skatt	5	5 755 942	4 885 648
Skyldig offentlige avgifter		3 873 723	3 504 681
Utbytte	9	0	15 000 000
Annen kortsiktig gjeld		23 947 862	18 766 242
Sum kortsiktig gjeld		36 114 066	45 318 304
Sum gjeld		447 716 604	431 363 487
Sum egenkapital og gjeld		525 565 239	520 092 064



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

Bryne, 08.03.2023

Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Sigrunn Torhild Undheim Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Eli Ulveseter
daglig leder



INDIREKTE KONTANTSTRØM

NEDREMARKA EIENDOM AS

	Note	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		24 521 355	21 586 048
Periodens betalte skatt		4 885 648	3 480 674
Ordinære avskrivninger		14 131 486	15 257 007
Endring i kundefordringer		1 861 995	-642 295
Endring i leverandørgjeld		-625 196	606 737
Endring i andre tidsavgrensningsposter		3 607 840	-457 601
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		38 611 832	32 869 222
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 298 183	4 969 978
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 298 183	-4 969 978
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		26 766 938	0
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		854 938	16 352 000
Utbetalinger av utbytte		-45 000 000	0
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-19 088 000	-16 352 000
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		18 225 649	11 547 244
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		29 641 778	18 094 535
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt		47 867 428	29 641 779



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene er opptjent. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

FELLESKOSTNADER

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

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Nedre marka Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20% omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2022 er kostnadsført.



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	3 593 298	3 622 076
Arbeidsgiveravgift	547 175	549 617
Pensjonskostnader	229 173	254 404
Andre ytelser	229 848	153 912
Sum	4 599 494	4 580 009

Selskapet har i 2022 sysselsatt 5 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 325 920
Pensjonskostnader	127 392
Annen godtgjørelse	9 360
Sum	1 462 672

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2022	2021
Revisjon	29 939	24 258
Bistand	1 050	1 050

Note 2 Innskuddspensjon

Nedremarka Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr. 31.12.2022 var det 5 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 254 404 og NOK 229 173 i henholdsvis 2021 og 2022.



Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Anlegg u. utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekn. installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	65 376 626	532 852 244	2 899 336	47 371 386	47 001 142	695 500 733
Tilgang i året	0	759 799	0	0	1 374 006	2 133 805
Avgang i året	0	0	-835 622		0	-835 622
Anskaffelseskost 31.12.2022	65 376 626	533 612 042	2 063 714	47 371 386	48 375 149	696 798 916
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	0	164 558 142	0	42 533 160	14 346 934	221 438 236
Periodens avskrivninger	0	10 712 401	0	1 166 474	2 252 611	14 131 486
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	0	175 270 543	0	43 699 634	16 599 545	235 569 722
Bokført verdi 31.12.2022	65 376 626	358 341 500	2 063 714	3 671 751	31 775 604	461 229 194
Økonomisk levetid	Evig	50 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

Note 4 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Annen renteinntekt	584 708	8 990
Annen finansinntekt	37 842	39 149
Sum annen finansinntekt	622 550	48 139
Finanskostnader	2022	2021
Rentebytteavtaler	859 084	4 149 221
Annen rentekostnad	13 759 523	8 154 181
Annen finanskostnad (disagio)	117 406	41 354
Sum annen finanskostnad	14 736 013	12 344 756



Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	5 755 942	4 885 648
Endring i utsatt skatt	-354 645	-135 436
Skattekostnad ordinært resultat	5 401 297	4 750 212
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	24 521 355	21 586 048
Permanente forskjeller	29 993	5 830
Endring i midlertidige forskjeller	1 612 025	615 614
Skattepliktig inntekt	26 163 372	22 207 492
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	5 755 942	4 885 648
Sum betalbar skatt i balansen	5 755 942	4 885 648
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	24 521 355	21 586 048
Beregnet skatt av resultat før skatt	5 394 698	4 748 931
Skatteeffekt av permanente forskjeller	6 598	1 283
Sum	5 401 297	4 750 213
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	27 191 829	27 827 968	636 140
Fordringer	-532 000	-132 000	400 000
Avsetninger mv	-3 288 065	-2 712 180	575 885
Sum	23 371 764	24 983 789	1 612 025
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
Grunnlag for utsatt skatt	6 447 900	8 059 925	1 612 025
Utsatt skatt (22 %)	1 418 538	1 773 183	354 645

Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	410 184 000	384 272 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	457 557 443	469 224 271



Note 7 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Kundefordringer	22 830	3 279 686
Tilknyttet selskap	200 000	451 000
Sum	222 830	3 730 686

Note 8 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) utgjør kr. 138 535.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	57 680 000	31 048 577	88 728 577
Årets resultat		19 120 058	19 120 058
Tilleggsutbytte		-30 000 000	-30 000 000
Pr 31.12.2022	57 680 000	20 168 635	77 848 635

Note 10 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2022 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	57 680	1 000	57 680 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Sørvest SA	28 840	50 %	50 %
Coop Norge Eiendom AS	28 840	50 %	50 %
Totalt antall aksjer	57 680	100 %	100 %

Note 11 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.



Note 12 Transaksjoner med nærstående parter

Nedre marka Eiendom AS eies med 50% av Coop Sørvest SA og 50% av Coop Norge Eiendom AS. Nedre marka Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Transaksjoner med nærstående består av kjøp av forvaltningstjenester fra Coop Norge Eiendom AS og utleie av butikk/kafé-arealer til Coop Sørvest SA. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

Note 13 Finansiell Markedsrisiko

Nedre marka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2022 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko knyttet til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være begrenset. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.



BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Forårsaksregistrert NO 993 606 650 MVA. side 1 av 2

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre marka Eiendom AS

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Nedre marka Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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.

Annenn informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon eller fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så hensende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 utsliskede feil.



Munke damsvæien 45
Postboks 1704 Vikka
0121 Oslo
www.bdo.no



Stigund Olav Lie
statsautorisert revisor

BDO AS
Oslo, 19.04.2023

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utlislkede 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 utlislkede 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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.

