



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Arve Jakobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

### 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, 24.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 152 440	25 512 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 152 440</b>	<b>25 512 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 384 186	8 015 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	2 784 343	2 750 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 168 529</b>	<b>10 765 985</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 983 911</b>	<b>14 746 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		545 189	401 638
Annen finansinntekt		57 711	60 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>602 900</b>	<b>462 609</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 600 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			115 924
Annen rentekostnad		7 756 942	4 578 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 356 942</b>	<b>4 694 237</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 754 042</b>	<b>-4 231 628</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>8 229 869</b>	<b>10 514 700</b>
Skattekostnad på resultat	2	2 107 093	2 507 456
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital	6	6 122 776	8 007 244
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	3	734 871	1 054 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>734 871</b>	<b>1 054 119</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	344 047 506	351 151 835
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	133 191	175 261
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>344 180 696</b>	<b>351 327 096</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 4	60 672 206	64 597 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		21 938 413	20 743 661
Investeringer i aksjer og andeler		5 500	5 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>82 616 119</b>	<b>85 346 367</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>427 531 686</b>	<b>437 727 582</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	744 748	1 238 276
Andre kortsiktige fordringer	8		150 982
<b>Sum fordringer</b>		<b>744 748</b>	<b>1 389 258</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 288	14 162
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 288</b>	<b>14 162</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>748 035</b>	<b>1 403 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>428 279 722</b>	<b>439 131 002</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	6, 6	7 844 838	7 844 838
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>196 132 172</b>	<b>196 132 172</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	27 865 140	21 742 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 865 140</b>	<b>21 742 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>223 997 312</b>	<b>217 874 536</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	6 772 759	7 838 404
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>6 772 759</b>	<b>7 838 404</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	150 610 589	155 975 562
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 610 589</b>	<b>155 975 562</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>157 383 348</b>	<b>163 813 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Sertifikatlån	8	41 302 718	51 682 765
Leverandørgjeld	8	624 083	1 821 426
Betalbar skatt	2	3 299 282	3 140 016
Skyldig offentlige avgifter		162 786	254 001
Annen kortsiktig gjeld	8	1 510 192	544 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 899 062</b>	<b>57 442 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 282 410</b>	<b>221 256 465</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>428 279 722</b>	<b>439 131 001</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 702756

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Har utarbeidet 'land-for-land' rapport: Ja

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Arve Jakobsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

#### 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, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		29 152 440	25 512 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>29 152 440</b>	<b>25 512 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	9 384 186	8 015 500
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	1	2 784 343	2 750 485
<b>Sum kostnader</b>		<b>12 168 529</b>	<b>10 765 985</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>16 983 911</b>	<b>14 746 328</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		545 189	401 638
Annen finansinntekt		57 711	60 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>602 900</b>	<b>462 609</b>
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler	4	1 600 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern			115 924
Annen rentekostnad		7 756 942	4 578 313
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 356 942</b>	<b>4 694 237</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 754 042</b>	<b>-4 231 628</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Skattekostnad på resultat</b>	2	<b>8 229 869</b>	<b>10 514 700</b>
Skattekostnad på resultat		2 107 093	2 507 456
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>6 122 776</b>	<b>8 007 244</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital	6	6 122 776	8 007 244



Sum overføringer og  
disponeringer

6 122 776

8 007 244



Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
Goodwill	3	734 871	1 054 119
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>734 871</b>	<b>1 054 119</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3, 7	344 047 506	351 151 835
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	133 191	175 261
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>344 180 696</b>	<b>351 327 096</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4, 4	60 672 206	64 597 206
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		21 938 413	20 743 661
Investeringer i aksjer og andeler		5 500	5 500
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>82 616 119</b>	<b>85 346 367</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>427 531 686</b>	<b>437 727 582</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	744 748	1 238 276
Andre kortsiktige fordringer	8		150 982
<b>Sum fordringer</b>		<b>744 748</b>	<b>1 389 258</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		3 288	14 162
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 288</b>	<b>14 162</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>748 035</b>	<b>1 403 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>428 279 722</b>	<b>439 131 002</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	15 000 000	15 000 000
Overkurs	6	173 287 334	173 287 334
Annen innskutt egenkapital	6, 6	7 844 838	7 844 838
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>196 132 172</b>	<b>196 132 172</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	27 865 140	21 742 364
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>27 865 140</b>	<b>21 742 364</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>223 997 312</b>	<b>217 874 536</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	6 772 759	7 838 404
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>6 772 759</b>	<b>7 838 404</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	150 610 589	155 975 562
Øvrig langsiktig gjeld	7		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>150 610 589</b>	<b>155 975 562</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>157 383 348</b>	<b>163 813 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Konvertible lån	7		
Sertifikatlån	8	41 302 718	51 682 765
Leverandørgjeld	8	624 083	1 821 426
Betalbar skatt	2	3 299 282	3 140 016
Skyldig offentlige avgifter		162 786	254 001
Annen kortsiktig gjeld	8	1 510 192	544 291
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 899 062</b>	<b>57 442 499</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 282 410</b>	<b>221 256 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>428 279 722</b>	<b>439 131 001</b>



Organisasjonsnr: 913 396 391  
CN EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i CN Eiendomsutvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for CN Eiendomsutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Ledelsens 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. juni 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: A1FTT-N8NLU-8NMZE-LZZJY-05VTN-LFBD5



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 89.162.xxx.xxx

2023-06-30 14:11:52 UTC



Penneo DokumentID: A1FTT-N8NLU-8NMZE-LZZJY-05VTN-LFBDS

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>