



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 687 040
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 05.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		4 058 939	3 775 685
Annen driftsinntekt		205 972	118 841
Sum inntekter		4 264 911	3 894 526
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 233 842	1 233 842
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	624 140	975 426
Sum kostnader		1 857 982	2 209 268
Driftsresultat		2 406 929	1 685 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	237 533	243 526
Sum finansinntekter		237 533	243 526
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 657 160	1 688 513
Sum finanskostnader		2 657 160	1 688 513
Netto finans		-2 419 627	-1 444 987
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 698	240 270
Skattekostnad på resultat	4	-2 793	52 859
Ordinært resultat etter skattekostnad		-9 905	187 411
Årsresultat		-9 905	187 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 905	187 411
Totalresultat		-9 905	187 411
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		89 135	225 911
Overført fra annen egenkapital		-99 040	-38 500
Sum overføringer og disponeringer		-9 905	187 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 677 743	47 911 586
Sum varige driftsmidler		46 677 743	47 911 586
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		46 677 743	47 911 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	977 266	695 363
Andre kortsiktige fordringer		49 928	
Konsernfordringer	6	234 415	240 590
Sum fordringer		1 261 609	935 953
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6		
Sum omløpsmidler		1 261 609	935 953
SUM EIENDELER		47 939 352	48 847 539

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	907 641	907 641
Sum innskutt egenkapital		937 641	937 641
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 691 123	1 790 164
Sum opptjent egenkapital		1 691 123	1 790 164
Sum egenkapital		2 628 764	2 727 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	732 984	760 918
Sum avsetninger for forpliktelser		732 984	760 918
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		732 984	760 918
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 428	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		174 537	189 063
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	43 849 622	44 673 901
Annen kortsiktig gjeld		516 017	495 852
Sum kortsiktig gjeld		44 577 604	45 358 816
Sum gjeld		45 310 588	46 119 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 939 352	48 847 539



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502749

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 687 040
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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: 915 687 040
NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		4 058 939	3 775 685
Annen driftsinntekt		205 972	118 841
Sum inntekter		4 264 911	3 894 526
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 233 842	1 233 842
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	624 140	975 426
Sum kostnader		1 857 982	2 209 268
Driftsresultat		2 406 929	1 685 258
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	237 533	243 526
Sum finansinntekter		237 533	243 526
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	2 657 160	1 688 513
Sum finanskostnader		2 657 160	1 688 513
Netto finans		-2 419 627	-1 444 987
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-12 698	240 270
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 793	52 859
Årsresultat		-9 905	187 411
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-9 905	187 411
Totalresultat		-9 905	187 411
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		89 135	225 911
Overført fra annen egenkapital		-99 040	-38 500
Sum overføringer og disponeringer		-9 905	187 411





Organisasjonsnr: 915 687 040
NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Innmaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 677 743	47 911 586
Sum varige driftsmidler		46 677 743	47 911 586
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		46 677 743	47 911 586
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	977 266	695 363
Andre kortsiktige fordringer		49 928	
Konsernfordringer	6	234 415	240 590
Sum fordringer		1 261 609	935 953
Bankinnskudd, kontanter o. l.	6		
Sum omløpsmidler		1 261 609	935 953
SUM EIENDELER		47 939 352	48 847 539
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Overkurs	8		
Annen innskutt egenkapital	8	907 641	907 641
Sum innskutt egenkapital		937 641	937 641



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 691 123	1 790 164
Sum opptjent egenkapital		1 691 123	1 790 164
Sum egenkapital		2 628 764	2 727 805
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	732 984	760 918
Sum avsetninger for forpliktelses		732 984	760 918
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		732 984	760 918
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		37 428	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		174 537	189 063
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	43 849 622	44 673 901
Annen kortsiktig gjeld		516 017	495 852
Sum kortsiktig gjeld		44 577 604	45 358 816
Sum gjeld		45 310 588	46 119 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 939 352	48 847 539



Organisasjonsnr: 915 687 040
NEDRE NØTTVEIT 12 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 Nøttveit 12 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 687 040



RESULTATREGNSKAP

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		4 058 939	3 775 685
Annen driftsinntekt		205 972	118 841
Sum driftsinntekter		4 264 911	3 894 526
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 233 842	1 233 842
Annen driftskostnad	2	624 140	975 426
Sum driftskostnader		1 857 982	2 209 268
Driftsresultat		2 406 929	1 685 258
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	237 533	243 526
Annen finanskostnad	3	2 657 160	1 688 513
Resultat av finansposter		-2 419 627	-1 444 987
Resultat før skattekostnad		-12 698	240 270
Skattekostnad på resultat	4	-2 793	52 859
Resultat		-9 905	187 411
Årsresultat		-9 905	187 411
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		89 135	225 911
Overført fra annen egenkapital		99 040	38 500
Sum overføringer		-9 905	187 411



BALANSE

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 677 743	47 911 586
Sum varige driftsmidler		46 677 743	47 911 586
Sum anleggsmidler		46 677 743	47 911 586
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	977 266	695 363
Andre kortsiktige fordringer		49 928	0
Konsernfordringer	6	234 415	240 590
Sum fordringer		1 261 609	935 953
Sum omløpsmidler		1 261 609	935 953
Sum eiendeler		47 939 352	48 847 539



BALANSE

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	907 641	907 641
Sum innskutt egenkapital		937 641	937 641
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 691 123	1 790 164
Sum opptjent egenkapital		1 691 123	1 790 164
Sum egenkapital		2 628 764	2 727 805
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	732 984	760 918
Sum avsetning for forpliktelser		732 984	760 918
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 428	0
Skyldig offentlige avgifter		174 537	189 063
Konserngjeld	6, 9	43 849 622	44 673 901
Annen kortsiktig gjeld		516 017	495 852
Sum kortsiktig gjeld		44 577 604	45 358 816
Sum gjeld		45 310 588	46 119 734
Sum egenkapital og gjeld		47 939 352	48 847 539

Langhus, 22.02.2024
Styret i Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



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.

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	13 375 525	28 430 947	11 715 506	53 521 978
Anskaffelseskost 31.12.2023	13 375 525	28 430 947	11 715 506	53 521 978
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	2 338 400	3 271 992	5 610 392
Periodens avskrivninger	0	648 067	585 775	1 233 842
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	2 986 467	3 857 768	6 844 235
Bokført verdi 31.12.2023	13 375 525	25 444 480	7 857 738	46 677 743
Økonomisk levetid	Evig	20-100 år	20 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

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	2023	2022
Revisjon	11 075	10 400

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	213	0
Annen finansinntekt	237 320	243 526
Sum annen finansinntekter	237 533	243 526
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 657 160	1 688 513
Sum annen finanskostnader	2 657 160	1 688 513



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	25 141	63 719
Endring i utsatt skatt	-27 934	-10 860
Skattekostnad ordinært resultat	-2 793	52 859
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 698	240 270
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	126 974	49 360
Avgitt konsernbidrag	-114 276	-289 630
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	25 141	63 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-25 141	-63 719
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 331 746	3 458 720	126 974
Sum	3 331 746	3 458 720	126 974
Grunnlag for utsatt skatt	3 331 746	3 458 720	126 974
Utsatt skatt (22 %)	732 984	760 918	27 934

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2023	2022
Bygninger og tomter	46 677 743	47 911 586
Kundefordringer	977 266	695 363
Sum	47 655 009	48 606 949

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	234 415	240 590
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	43 849 622	44 673 901



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	300	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 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	30 000	907 641	1 790 164	2 727 805
Årets resultat			-9 905	-9 905
Konsernbidrag avgitt			-89 135	-89 135
Pr 31.12.2023	30 000	907 641	1 691 123	2 628 764

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 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 Nøttveit 12 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre Nøttveit 12 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



BDO

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)

Penneo Dokumentnøkkel: 18VEG-TVDEJ-N5CG8-VTKZG-XWXPX-4PKIE



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

2024-03-15 12:03:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 18VEG-TVDEJ-N5CG8-VTKZG-XWXPX-4PKIE

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>



Årsregnskap 2023

Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 687 040



RESULTATREGNSKAP

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		4 058 939	3 775 685
Annen driftsinntekt		205 972	118 841
Sum driftsinntekter		4 264 911	3 894 526
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 233 842	1 233 842
Annen driftskostnad	2	624 140	975 426
Sum driftskostnader		1 857 982	2 209 268
Driftsresultat		2 406 929	1 685 258
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	237 533	243 526
Annen finanskostnad	3	2 657 160	1 688 513
Resultat av finansposter		-2 419 627	-1 444 987
Resultat før skattekostnad		-12 698	240 270
Skattekostnad på resultat	4	-2 793	52 859
Resultat		-9 905	187 411
Årsresultat		-9 905	187 411
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		89 135	225 911
Overført fra annen egenkapital		99 040	38 500
Sum overføringer		-9 905	187 411



BALANSE

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	46 677 743	47 911 586
Sum varige driftsmidler		46 677 743	47 911 586
Sum anleggsmidler		46 677 743	47 911 586
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	977 266	695 363
Andre kortsiktige fordringer		49 928	0
Konsernfordringer	6	234 415	240 590
Sum fordringer		1 261 609	935 953
Sum omløpsmidler		1 261 609	935 953
Sum eiendeler		47 939 352	48 847 539



BALANSE

NEDRE NØTTVEIT 12 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	8	907 641	907 641
Sum innskutt egenkapital		937 641	937 641
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	1 691 123	1 790 164
Sum opptjent egenkapital		1 691 123	1 790 164
Sum egenkapital		2 628 764	2 727 805
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	732 984	760 918
Sum avsetning for forpliktelser		732 984	760 918
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		37 428	0
Skyldig offentlige avgifter		174 537	189 063
Konserngjeld	6, 9	43 849 622	44 673 901
Annen kortsiktig gjeld		516 017	495 852
Sum kortsiktig gjeld		44 577 604	45 358 816
Sum gjeld		45 310 588	46 119 734
Sum egenkapital og gjeld		47 939 352	48 847 539

Langhus, 22.02.2024

Styret i Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



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.

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	13 375 525	28 430 947	11 715 506	53 521 978
Anskaffelseskost 31.12.2023	13 375 525	28 430 947	11 715 506	53 521 978
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	2 338 400	3 271 992	5 610 392
Periodens avskrivninger	0	648 067	585 775	1 233 842
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	2 986 467	3 857 768	6 844 235
Bokført verdi 31.12.2023	13 375 525	25 444 480	7 857 738	46 677 743
Økonomisk levetid	Evig	20-100 år	20 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

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	2023	2022
Revisjon	11 075	10 400

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	213	0
Annen finansinntekt	237 320	243 526
Sum annen finansinntekter	237 533	243 526
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	2 657 160	1 688 513
Sum annen finanskostnader	2 657 160	1 688 513



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	25 141	63 719
Endring i utsatt skatt	-27 934	-10 860
Skattekostnad ordinært resultat	-2 793	52 859
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-12 698	240 270
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	126 974	49 360
Avgitt konsernbidrag	-114 276	-289 630
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	25 141	63 719
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-25 141	-63 719
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	3 331 746	3 458 720	126 974
Sum	3 331 746	3 458 720	126 974
Grunnlag for utsatt skatt	3 331 746	3 458 720	126 974
Utsatt skatt (22 %)	732 984	760 918	27 934

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	2023	2022
Bygninger og tomter	46 677 743	47 911 586
Kundefordringer	977 266	695 363
Sum	47 655 009	48 606 949

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	2023	2022
Konsernfordringer	234 415	240 590
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	43 849 622	44 673 901



Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	300	100	30 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	300	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 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	30 000	907 641	1 790 164	2 727 805
Årets resultat			-9 905	-9 905
Konsernbidrag avgitt			-89 135	-89 135
Pr 31.12.2023	30 000	907 641	1 691 123	2 628 764

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.