



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 30.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		6 092 608	6 596 579
Annen driftsinntekt		43 629	1 104 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 136 237</b>	<b>7 701 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			2 765 439
Avskrivning på driftsmidler	1	1 333 222	796 300
Annen driftskostnad	2	1 644 003	9 609 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 977 225</b>	<b>13 171 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 159 012</b>	<b>-5 469 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	11 579	
Annen renteinntekt		7 154	11 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 733</b>	<b>11 394</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 151 982	
Annen rentekostnad		2 602	2 478 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 154 584</b>	<b>2 478 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 135 851</b>	<b>-2 466 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 023 161</b>	<b>-7 936 748</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	445 095	-1 746 085
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Udekket tap			-6 190 664
Avsatt til annen egenkapital		1 578 066	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	<b>5</b>	<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 664</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	63 970 752	63 087 068
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>63 970 752</b>	<b>63 087 068</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>63 970 752</b>	<b>63 087 068</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		546 882	590 933
Andre kortsiktige fordringer		158 383	248 519
Konsernfordringer	3	150 000	
<b>Sum fordringer</b>		<b>855 265</b>	<b>839 452</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			553 542
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>553 542</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>855 265</b>	<b>1 392 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 826 017</b>	<b>64 480 062</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-16 386	-1 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 386</b>	<b>-1 594 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 089 108</b>	<b>3 511 041</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 881 459	2 436 364
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 881 459</b>	<b>2 436 364</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		58 291 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>58 291 998</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 881 459</b>	<b>60 728 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 336 304	39 761
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			137 243
Kortsiktig konserngjeld	3	55 519 145	
Annen kortsiktig gjeld			63 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 855 450</b>	<b>240 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 736 909</b>	<b>60 969 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 826 017</b>	<b>64 480 062</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 204677

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		6 092 608	6 596 579
Annen driftsinntekt		43 629	1 104 980
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 136 237</b>	<b>7 701 559</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			2 765 439
Avskrivning på driftsmidler 1		1 333 222	796 300
Annen driftskostnad 2		1 644 003	9 609 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 977 225</b>	<b>13 171 531</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 159 012</b>	<b>-5 469 972</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern 3		11 579	
Annen renteinntekt		7 154	11 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 733</b>	<b>11 394</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern 3		1 151 982	
Annen rentekostnad		2 602	2 478 171
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 154 584</b>	<b>2 478 171</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 135 851</b>	<b>-2 466 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat 4		445 095	-1 746 085
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			-6 190 664
Avsatt til annen egenkapital		1 578 066	
<b>Sum overføringer og disponeringer 5</b>		<b>1 578 066</b>	<b>-6 190 664</b>





Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1, 6

63 970 752

63 087 068

Sum varige driftsmidler

63 970 752

63 087 068

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 3

Sum anleggsmidler

63 970 752

63 087 068

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer

546 882

590 933

Andre kortsiktige

fordringer

158 383

248 519

Konsernfordringer

3

150 000

Sum fordringer

855 265

839 452

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

553 542

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

553 542

Sum omløpsmidler

855 265

1 392 994

SUM EIENDELER

64 826 017

64 480 062

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7

3 100 000

3 100 000

Overkurs

5

Annen innskutt egenkapital

5

2 005 494

2 005 494

Sum innskutt egenkapital

5 105 494

5 105 494

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	5	-16 386	-1 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 386</b>	<b>-1 594 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 089 108</b>	<b>3 511 041</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 881 459	2 436 364
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 881 459</b>	<b>2 436 364</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		58 291 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>			<b>58 291 998</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 881 459</b>	<b>60 728 362</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 336 304	39 761
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter			137 243
Kortsiktig konserngjeld	3	55 519 145	
Annen kortsiktig gjeld			63 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 855 450</b>	<b>240 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 736 909</b>	<b>60 969 021</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 826 017</b>	<b>64 480 062</b>



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Omløpsmidler                      Startdato      Sluttdato      Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato      Sluttdato      Endring

Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Husleieinntekter		6 092 608	6 596 579
Annen driftsinntekt		43 629	1 104 980
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>6 136 237</u></b>	<b><u>7 701 559</u></b>
Varekostnad		0	2 765 439
Avskrivning på driftsmidler	1	1 333 222	796 300
Annen driftskostnad	2	1 644 003	9 609 792
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>2 977 225</u></b>	<b><u>13 171 531</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>3 159 012</u></b>	<b><u>-5 469 972</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	11 579	0
Annen renteinntekt		7 154	11 394
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 151 982	0
Annen rentekostnad		2 602	2 478 171
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 135 851</u></b>	<b><u>-2 466 777</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>2 023 161</u></b>	<b><u>-7 936 748</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	445 095	-1 746 085
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 663</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 663</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 578 066	0
Overført fra annen egenkapital		0	6 190 664
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 664</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	63 970 752	63 087 068
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>63 970 752</u>	<u>63 087 068</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>63 970 752</u>	<u>63 087 068</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		546 882	590 933
Kortsiktig fordring mot selskap i konsern	3	150 000	0
Andre kortsiktige fordringer		158 383	248 519
<b>Sum fordringer</b>		<u>855 265</u>	<u>839 452</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	553 542
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>855 265</u>	<u>1 392 994</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>64 826 017</u>	<u>64 480 062</u>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<u>5 105 494</u>	<u>5 105 494</u>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-16 386	-1 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<u>-16 386</u>	<u>-1 594 453</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<u>5 089 108</u>	<u>3 511 041</u>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelseser</b>			
Utsatt skatt	4	2 881 459	2 436 364
<b>Sum avsetning for forpliktelseser</b>		<u>2 881 459</u>	<u>2 436 364</u>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	0	58 291 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<u>0</u>	<u>58 291 998</u>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	55 519 145	0
Leverandørgjeld		1 336 304	39 761
Skyldig offentlige avgifter		0	137 243
Annen kortsiktig gjeld		0	63 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<u>56 855 450</u>	<u>240 659</u>
<b>Sum gjeld</b>		<u>59 736 909</u>	<u>60 969 021</u>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<u>64 826 017</u>	<u>64 480 062</u>
Bergen, 07.03.2022			
_____ Petter Hjortland styreleder			
Eldoradogården Utvikling AS			Side 3



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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 Eldoradogården Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eldoradogården Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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. Betyggende 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 regnskapsestimatene 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. 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.

Trondheim, 7. mars 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 8D5C8-OBDOCC-LNLIQ-21IU3-FEUDH-EF04J



# 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."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-03-07 16:29:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 8D5C8-0BDQC-LNLIQ-21IU3-FEUDH-EF04J

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/validate>



**ÅRSREGNSKAP**

**2021**

**ELDORADOGÅRDEN  
UTVIKLING AS**



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Husleieinntekter		6 092 608	6 596 579
Annen driftsinntekt		43 629	1 104 980
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>6 136 237</u></b>	<b><u>7 701 559</u></b>
Varekostnad		0	2 765 439
Avskrivning på driftsmidler	1	1 333 222	796 300
Annen driftskostnad	2	1 644 003	9 609 792
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>2 977 225</u></b>	<b><u>13 171 531</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>3 159 012</u></b>	<b><u>-5 469 972</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	11 579	0
Annen renteinntekt		7 154	11 394
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 151 982	0
Annen rentekostnad		2 602	2 478 171
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-1 135 851</u></b>	<b><u>-2 466 777</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>2 023 161</u></b>	<b><u>-7 936 748</u></b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	445 095	-1 746 085
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 663</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 663</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		1 578 066	0
Overført fra annen egenkapital		0	6 190 664
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>1 578 066</u></b>	<b><u>-6 190 664</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	63 970 752	63 087 068
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>63 970 752</u>	<u>63 087 068</u>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>63 970 752</u>	<u>63 087 068</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		546 882	590 933
Kortsiktig fordring mot selskap i konsern	3	150 000	0
Andre kortsiktige fordringer		158 383	248 519
<b>Sum fordringer</b>		<u>855 265</u>	<u>839 452</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	553 542
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>855 265</u>	<u>1 392 994</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>64 826 017</u>	<u>64 480 062</u>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.21</b>	<b>31.12.20</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	-16 386	-1 594 453
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-16 386</b>	<b>-1 594 453</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 089 108</b>	<b>3 511 041</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 881 459	2 436 364
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 881 459</b>	<b>2 436 364</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	0	58 291 998
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>58 291 998</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	55 519 145	0
Leverandørgjeld		1 336 304	39 761
Skyldig offentlige avgifter		0	137 243
Annen kortsiktig gjeld		0	63 654
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>56 855 450</b>	<b>240 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>59 736 909</b>	<b>60 969 021</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 826 017</b>	<b>64 480 062</b>
Bergen, 07.03.2022			
_____ Petter Hjortland styreleder			
Eldoradogården Utvikling AS			Side 3



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Generelt

Selskapet Eldoradogården Utvikling AS ble stiftet den 30. august 2006.  
Selskapet ble kjøpt av VestenFjeldske Eiendom AS 18. desember 2020.  
Eldoradogården Utvikling AS eies 100% av VestenFjeldske Eiendom AS, som igjen eies 71,49% av Reitan Eiendom AS.

Selskapsregnskapet for Eldoradogården Utvikling AS inngår dermed i konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Styret mener det er riktig å legge forutsetningen for fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet og styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede.

#### Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk for små foretak.

#### Konsernkontoordning

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

#### Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til historisk kost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

#### Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

#### Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht god regnskapsskikk.

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 1 - Varige driftsmidler

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost med fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger. Avskrivninger baseres på en vurdering av driftsmidlets økonomiske levetid. Selskapet benytter lineære avskrivninger for avskrivning av varige driftsmidler. Bygninger avskrives med 1% og tekniske installasjoner avskrives med 5%.

	Bygning	Teknisk anlegg	Tomt	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.21	57 808 278	165 344	5 000 000	113 446	63 087 068
+ Tilgang	168 367	92 000	0	1 956 538	2 216 905
- Avgang	0	0	0	0	0
= Anskaffelseskost pr 31.12.21	57 976 645	257 344	5 000 000	2 069 984	65 303 973
- Akk.avskrivninger pr 01.01.21	0	0	0	0	0
- Avskrivninger pr 31.12.21	1 321 953	11 269	0	0	1 333 222
= <b>Bokført verdi pr 31.12.21</b>	<b>56 654 693</b>	<b>246 075</b>	<b>5 000 000</b>	<b>2 069 984</b>	<b>63 970 752</b>
Årets avskrivning	1 321 953	11 269			1 333 222
Økonomisk levetid	10-100 år	20år			

#### Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2021 kr 12 016,11 eks. mva og gjelder ordinær revisjon.

#### Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern langsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
VestenFjeldske Eiendom AS	0	58 291 998
<b>Sum konsernintern langsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>58 291 998</b>

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2021	2020
Reitan Eiendom AS - konsernkontoordning	55 398 596	0
Reitan Eiendom Drift AS - leverandørgjeld	120 549	0
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>55 519 145</b>	<b>0</b>

Rentekostnader som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for rentekostnader fra foretak i samme konsern.

Oversikt konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12:	2021	2020
VestenFjeldske Eiendom AS - mellomværende	150 000	0
<b>Sum konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>

Renteinntekter som er knyttet til konsernkontoordninger er ført på linje for renteinntekt fra foretak i samme konsern.



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad:	2021	2020
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	445 095	-1 746 085
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>445 095</b>	<b>-1 746 085</b>

<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ordinært resultat før skatt	2 023 161	-7 936 748
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	-187 514	-510 293
Endring fremførbart underskudd	-1 835 647	8 447 042
Grunnlag betalbar skatt	0	0
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kundefordringer	-148 203	0	-148 203
Varige driftsmidler	-39 311	19 708 937	19 669 627
Underskudd til fremføring	-1 835 647	-6 611 395	-8 447 042
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>-2 023 161</b>	<b>13 097 542</b>	<b>11 074 381</b>

Utsatt skatt, 22%	-445 095	2 881 459	2 436 364
-------------------	----------	-----------	-----------

Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt

	2021	2020
22% skatt av årets resultat før skatt	-445 095	-1 746 085
22% skatt på årets permanente forskjeller	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-445 095</b>	<b>-1 746 085</b>

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Pr 31.12.20	3 100 000	2 005 494	-1 594 453	3 511 041
Årets resultat			1 578 066	1 578 066
<b>Pr 31.12.21</b>	<b>3 100 000</b>	<b>2 005 494</b>	<b>-16 386</b>	<b>5 089 108</b>

#### Note 6 - Pantstillelser og garantier

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

Bokført verdi pantsatte eiendeler er kr 63 970 752.

#### Note 7 - Aksjekapital

Selskapets aksjekapital består av 1 000 aksjer à kr 3 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet, og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapets aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel i %
VestenFjeldske Eiendom AS	1 000	100 %

VestenFjeldske Eiendom AS er en del av konsernregnskapet til Reitan Eiendom AS. Reitan Eiendom AS har forretningskontor i Trondheim.