



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 989 455
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	AMCO EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Svartvassvegen 2 6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2024

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
lønnskostnad	1	268 320	268 320
annen driftskostnad	1	256 292	147 681
Sum kostnader		524 612	416 001
Driftsresultat		-524 612	-416 001
Finansinntekter og finanskostnader			
inntekt på investering i datterselskap	2	147 448 641	47 206 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 615 076	5 291 241
Annen renteinntekt		1 587 696	1 838 551
annen finansinntekt		5 566 917	
Sum finansinntekter		167 218 330	54 336 617
nedskrivning av finansielle eiendeler		46 300 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 923 982	2 739 340
Annen rentekostnad		51 573 886	34 709 299
annen finanskostnad		163 652	250 000
Sum finanskostnader		100 961 520	37 698 639
Netto finans		66 256 810	16 637 978
Ordinært resultat før skattekostnad		65 732 198	16 221 977
skattekostnad på ordinært resultat	3	1 795 245	3 568 835
Ordinært resultat etter skattekostnad		63 936 953	12 653 142
Årsresultat		63 936 953	12 653 142
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		50 000 000	
overført til annen egenkapital		13 936 953	12 653 142
Sum overføringer og disponeringer		63 936 953	12 653 142



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		1 152 409
Sum immaterielle eiendeler			1 152 409
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	1 194 507 411	1 240 707 411
Investering i annet foretak i samme konsern	2	52 652 969	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 850 000	44 850 000
andre langsiktige fordringer	4	20 643 525	25 500 825
Sum finansielle anleggsmidler		1 312 653 905	1 363 711 205
Sum anleggsmidler		1 312 653 905	1 364 863 614
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
andre kortsiktige fordringer		1 875 174	86 872
Konsernfordringer		156 881 187	47 206 825
Sum fordringer		158 756 361	47 293 697
Sum omløpsmidler		158 756 361	47 293 697
SUM EIENDELER		1 471 410 266	1 412 157 311
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
selskapskapital	5	497 997 500	497 500 000
Overkurs		49 502 500	
Sum innskutt egenkapital		547 500 000	497 500 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
annen egenkapital	5	36 803 950	22 866 997
Sum opptjent egenkapital		36 803 950	22 866 997
Sum egenkapital		584 303 950	520 366 997
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	642 836	
Sum avsetninger for forpliktelser		642 836	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6,7	852 750 000	835 825 000
Sum annen langsiktig gjeld		852 750 000	835 825 000
Sum langsiktig gjeld		853 392 836	835 825 000
Kortsiktig gjeld			
gjeld til kredittinstitusjon	6	31 297 591	16 088 209
Leverandørgjeld		81 613	
skyldig offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7		38 062 596
annen kortsiktig gjeld		2 334 276	1 814 508
Sum kortsiktig gjeld		33 713 480	55 965 314
Sum gjeld		887 106 316	891 790 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 471 410 266	1 412 157 311



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
salgsinntekter		727 330	737 492
leieinntekter		145 103 162	136 101 313
viderebel. felleskostnader		40 284 909	39 410 581
viderebel. felles markedsføring		11 672 354	9 455 719
andre driftsinntekter		749 672	1 477 851
Sum inntekter		198 537 427	187 182 956
Kostnader			
varekost		643 357	674 630
lønnskostnad		314 280	308 281
avskrivninger		42 662 062	40 670 487
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		81 989 172	
vedlikehold bygg, utstyr og inventar		15 204 068	14 939 503
eiers bidrag		5 763 207	6 079 509
forsikring, e.skatt, komm.avg.		5 167 207	5 283 147
leiekostnader		1 406 033	1 659 312
administrasjonshonorar		6 160 600	12 021 221
andre driftskostnader		985 994	5 554 901
leietakers andel fk og fm		49 785 346	48 866 300
tap på krav		1 153 692	742 480
Sum kostnader		211 235 018	136 799 771
Driftsresultat		-12 697 591	50 383 185
Finansinntekter og finanskostnader			
finansinntekter		9 827 452	2 276 875
Sum finansinntekter		9 827 452	2 276 875
finanskostnader		59 189 008	39 612 212
Sum finanskostnader		59 189 008	39 612 212
Netto finans		-49 361 556	-37 335 337
Ordinært resultat før skattekostnad		-62 059 147	13 047 848



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
skattekostnad		-4 983 120	3 045 216
Ordinært resultat etter skattekostnad		-57 076 027	10 002 632
Årsresultat		-57 076 027	10 002 632



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
andre rettigheter		0	23 185
Sum immaterielle eiendeler		0	23 185
Varige driftsmidler			
tomter og bygninger		1 702 045 971	1 735 486 377
inventar, driftsutstyr og lignende		4 465 103	4 380 007
Sum varige driftsmidler		1 706 511 074	1 739 866 384
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		22 425 000	22 425 000
andre langsiktige aksjer		110 000	110 000
andre langsiktige fordringer		24 837 156	26 899 958
Sum finansielle anleggsmidler		47 372 156	49 434 958
Sum anleggsmidler		1 753 883 230	1 789 324 527
Omløpsmidler			
Varer			
varebeholdning		4 834 426	4 834 426
Sum varer		4 834 426	4 834 426
Fordringer			
kundefordringer		48 564 857	45 547 198
andre kortsiktige fordringer		17 810 828	21 014 761
Sum fordringer		66 375 685	66 561 959
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
betalingsmidler		25 105 068	25 435 110
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 105 068	25 435 110
Sum omløpsmidler		96 315 179	96 831 495
SUM EIENDELER		1 850 198 409	1 886 156 022



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
aksjekapital		497 997 500	497 500 000
Overkurs		49 502 501	0
Sum innskutt egenkapital		547 500 001	497 500 000
Opptjent egenkapital			
annen egenkapital		144 484 357	251 560 384
Sum opptjent egenkapital		144 484 357	251 560 384
Sum egenkapital		691 984 358	749 060 384
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		55 511 300	62 138 838
Sum avsetninger for forpliktelser		55 511 300	62 138 838
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		968 900 000	955 073 903
annen langsiktig gjeld		22 990 902	23 050 902
Sum annen langsiktig gjeld		991 890 902	978 124 805
Sum langsiktig gjeld		1 047 402 202	1 040 263 643
Kortsiktig gjeld			
gjeld til kredittinstitusjoner		31 297 591	16 088 209
Leverandørgjeld		19 213 776	10 797 160
betalbar skatt		1 603 582	1 657 862
skyldig offentlige avgifter		2 173 128	3 964 588
annen kortsiktig gjeld		56 523 772	64 324 176
Sum kortsiktig gjeld		110 811 849	96 831 995
Sum gjeld		1 158 214 051	1 137 095 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 850 198 409	1 886 156 022



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



BDO AS
Kobbes gate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Amco Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Amco Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble 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 og konsernet 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.

Annen 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 ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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 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 og konsernets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Erik H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AX47H-FZIO5-4CNJY-LSM0E-PTB7F-OTU10



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."

Erik Helge Lie

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-21 16:42:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AX47H-FZK05-40NJV-LSM0E-PTB7F-OTUI0

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>



AmCo Eiendom AS

Styrets årsberetning for 2023

17. driftsår

Selskapets virksomhet

AmCo Eiendom AS som investeringsselskap i eiendom, ble stiftet 20.09.2007. Selskapets eiere er Coop Norge Eiendom AS (50 %) og Amfi AS (50 %). Pr.31.12.2023 består konsernet AmCo Eiendom AS i tillegg til morselskapet av 6 datterselskaper og 5 felleskontrollerte selskaper. Datterselskapene ble oppkjøpt pr. 1.11.2007. Datterselskapet Amfi Bygg Elverum AS kjøpte opp selskapet Frustuvegen 1 AS februar 2022. Amfi Bygg Elverum 2 AS ble nystiftet i 2023. Når det gjelder de felleskontrollerte selskapene ble 2 anskaffet med virkning fra 1.7.2008, Dølastugu Eiendom AS ble anskaffet 1.6.2009, Coop Rørvik Eiendom AS ble anskaffet 1.10.2011 og Skippergata 1 AS ble anskaffet 01.7.2013.

Aktiviteten i konsernet består av virksomhet i forbindelse med utleie av eiendommene:

- ♦ AMFI Årnes (Nes)
- ♦ AMFI Elverum / Frustuvegen 1
- ♦ AMFI Sogningen (Sogndal)
- ♦ AMFI Eidsvoll
- ♦ AMFI Fauske
- ♦ AMFI Nærbø / Torgsenteret
- ♦ AMFI Otta
- ♦ AMFI Rørvik/ Skippergata

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø, og det er heller ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Konsernet har ingen ansatte ved årets utgang. Styret består av fire menn. Selskapene blir i all vesentlighet administrert gjennom selskapet Thon Holding AS sitt avdelingskontor som ligger i Surnadal.

Finansiell risiko

Selskapets kjøpesenter- og leietakerportefølje er bredt og variert sammensatt og det foreligger etter styrets oppfatning ingen betydelig markedsrisiko. Selskapet er heller ikke eksponert i valutaposisjoner eller kortsiktige investeringer i børsnoterte selskaper, og det finnes derfor ingen valuta eller kursrisiko. 47 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret gjennom renteavtaler med varierende løpetider. Renterisikoen vurderes kontinuerlig med tanke på ytterligere bruk av sikringsinstrumenter.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Førfallstidspunkter for kundefordringer og andre langsiktige fordringer er ikke vurdert reforhandlet eller innløst.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets resultat

Konsernets samlede driftsinntekter i 2023 ble kr 198 537 427, derav utgjorde leieinntektene kr 145 103 162. Samlede driftskostnader utgjorde kr 211 235 018, derav av og nedskrivninger på hhv. kr 42 662 062 og kr 81 989 172. Netto finanskostnader er på kr 49 361 556.

Sammendrag av resultatregnskapet viser:

	AmCo Eiendom AS	Konsernet
Resultat før skattekostnad	65 732 198	-62 059 147
Skattekostnad	1 795 245	4 983 120
Årets resultat	63 936 953	-57 076 027

Styret foreslår at overskuddet disponeres slik:

Tilleggsutbytte	50 000 000
Overført til annen egenkapital	13 936 953
Overført til udekket tap	



Sum disponert	63 936 953
---------------	------------

Resultatet i konsernet blir i sin helhet tillagt annen egenkapital.

Netto kontantstrøm i selskapet er på kr 0 og kr -330 042 for konsernet. Kontantstrøm tilført fra årets operasjonelle aktiviteter i selskapsregnskapet utgjorde i 2023 kr. 26 854 380 og totalt i konsernet kr 61 967 219. Konsernets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 91 272 740 mot kr. 117 948 129 i 2022.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Konsernet som selskapet er en del av vurderes å ha en god finansiell posisjon og antas å kunne tilføre likviditet ved behov.

Utover det som kommer frem av årsoppgjøret kjenner ikke styret til andre forhold som har interesse for å bedømme selskapet.

Arbeidsmiljø

Det er i løpet av året ikke rapportert om alvorlige ulykker eller påvist yrkesrelaterte sykdommer og skader. Det er heller ikke avdekket vesentlige svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljø for øvrig.

Det generelle arbeidsmiljøet anses å være tilfredsstillende og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Likestilling og diskriminering

I tillegg til å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn, tilstreber virksomheten likestilling mellom kjønnene. Lønnstariffene er lik for begge kjønn og det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommene. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er Norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2023 styringsrenten fra 2,75 % til 4,50 %. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes konsernets solide markedsposisjon og solide finansielle posisjon å kunne bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.



Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist.

Styre

Firmaets styre bestod ved utgangen av 2023 av 4 menn. Selskapet har gjennom sine eiere styreansvarsforsikring for styrets medlemmer som er utpekt av Olav Thon Gruppen og Coop Norge SA.

Surnadal, 31.12.2023 / 05.03.2024

Styret i AmCo Eiendom AS

Thomas Rønning
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem

Ove Skrøvseth
Daglig leder

Carl Nicolai Lundgreen Vold
styremedlem



Årsregnskap for
AMCO EIENDOM AS

991989455

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-268 320	-268 320
Annen driftskostnad		-256 292	-147 681
Sum driftskostnader		-524 612	-416 001
Driftsresultat		-524 612	-416 001
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2	147 448 641	47 206 825
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 615 076	5 291 241
Annen renteinntekt		1 587 696	1 838 551
Annen finansinntekt		5 566 917	0
Sum finansinntekter		167 218 331	54 336 617
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-46 300 000	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-2 923 982	-2 739 340
Annen rentekostnad		-51 573 886	-26 468 428
Annen finanskostnad		-163 653	-8 490 871
Sum finanskostnader		-100 961 521	-37 698 639
Netto finans		66 256 810	16 637 978
Resultat før skattekostnad		65 732 198	16 221 977
Skattekostnad	3	-1 795 245	-3 568 835
Årsresultat		63 936 953	12 653 142
Overføringer			
Tilleggsutbytte		50 000 000	0
Annen egenkapital		13 936 953	12 653 142
Sum overføringer		63 936 953	12 653 142



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3	0	1 152 409
Sum immaterielle eiendeler		0	1 152 409
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		1 194 507 411	1 240 707 411
Investeringer i tilknyttet selskap		52 652 969	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 850 000	44 850 000
Andre langsiktige fordringer	4	20 643 525	25 500 825
Sum finansielle anleggsmidler		1 312 653 905	1 363 711 205
Sum anleggsmidler		1 312 653 905	1 364 863 614
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kortsiktige konsernfordringer		156 881 187	47 206 825
Andre kortsiktige fordringer		1 875 174	86 872
Sum fordringer		158 756 361	47 293 697
Sum omløpsmidler		158 756 361	47 293 697
SUM EIENDELER		1 471 410 266	1 412 157 311



AMCO EIENDOM AS
991 989 455

Balanse 31.12

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	497 997 500	497 500 000
Overkurs	5	49 502 500	0
Sum innskutt egenkapital		547 500 000	497 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	36 803 950	22 866 997
Sum opptjent egenkapital		36 803 950	22 866 997
Sum egenkapital		584 303 950	520 366 997
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3	642 836	0
Sum avsetning for forpliktelser		642 836	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7	852 750 000	835 825 000
Sum annen langsiktig gjeld		852 750 000	835 825 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	31 297 591	16 088 209
Leverandørgjeld		81 613	440
Skyldige offentlige avgifter		0	1
Kortsiktig konserngjeld	7	0	38 062 156
Annen kortsiktig gjeld		2 334 277	1 814 508
Sum kortsiktig gjeld		33 713 480	55 965 314
Sum gjeld		887 106 316	891 790 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 471 410 266	1 412 157 311

Surnadal, 05.03.2024

Helge Christian Haugen
styrets leder

Magne Søvde
styremedlem

Thomas Erik Rønning
styremedlem

Carl Nicolai Lundgreen Vold
styremedlem

Ove Skrøvseth
daglig leder



Noter til årsregnskapet 2023 - AmCo Eiendom AS

Regnskapsprinsipper.

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

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 ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Unntak fra dette er konsernmellomværende. Konsernfordringer er klassifisert som langsiktige fordringer. Den samme regel gjelder for konserngjeld.

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.

Aksjer i datter- og felleskontrollerte selskaper.

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper balanseført etter kostpris, med individuell nedskrivning når det oppstår varig verdifall.

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.

Kontantstrømanalyse.

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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.

Note 1. Ytelser til ledende personer m.v.

	Daglig leder	Styrets leder	Øvrig styre- medlemmer	Sum styrehonorar
Lønn og godtgjørelser	0			
Styrehonorar		65 000	195 000	260 000

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansattelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2023. All aktivitet i Amco Eiendom AS blir administrert gjennom Thon Holding AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 127 471,-. Og bistand revisor med kr. 31 920,-



Note 2. Aksjer.

tall i hele 1000

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

Selskapets navn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel	Selskapets resultat	Selskapets Egenkapital
Datterselskaper:					
Amfi Bygg Fauske AS	Surnadal	100 %	100 %	17 600	166 473
Amfi Bygg Arnes AS	Surnadal	100 %	100 %	4 805	84 854
Amfi Bygg Elverum AS	Surnadal	100 %	100 %	(56 899)	313 501
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Surnadal	100 %	100 %	18 207	237 126
Sogningen Storsenter AS	Surnadal	100 %	100 %	18 415	389 532
Frustuvegen 1 AS	Surnadal	100 %	0 %	231	321
Amfi Bygg Elverum 2 AS	Surnadal	100 %	100 %	(12)	100
Felleskontrollerte selskaper:					
AmCo Bygg Nærbø AS	Surnadal	50 %	50 %	6 714	92 770
AmCo Bygg Nærbø 2 AS	Surnadal	50 %	50 %	708	16 704
Dølastugu Eiendom AS	Surnadal	50 %	50 %	8 727	104 940
Coop Rørvik Eiendom AS	Surnadal	50 %	50 %	(1 036)	21 275
Skippergata 1 AS	Surnadal	50 %	50 %	557	4 077

Note 3. Skatt

Årets skattekostnad

	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	-	-
Skatt tilhørende tidligere år	-	-
Betalt skatt på vegne av ANS	-	-
Endring utsatt skattefordel	1 795 245	3 568 835
Skattekostnad ordinært resultat	1 795 245	3 568 835
Betalbar skatt i årets skattekostnad:	2023	2022
Ordinært resultat før skatt	65 732 198	16 221 977
Endring i midlertidige forskjeller	5 100 160	5 100 160
Permanente forskjeller	(100 049 609)	(45 169 522)
Framførbart skattemessig underskudd	(13 231 189)	(23 359 440)
Mottatt konsernbidrag	42 448 640	47 206 825
Grunnlag betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt ordinært resultat	-	-
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat		(10 385 500)
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag		10 385 500
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

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

	2023	2022	Endring
Driftsmidler	(1 814 113)	(547 391)	(1 266 722)
Fordringer	-	-	-
Finansielle instrumenter	21 614 977	26 715 137	5 100 160
Ligningsmessig underskudd	(16 878 880)	(30 110 069)	(13 231 189)
korrr. Av feil grunnlag i 2022	-	(1 295 900)	1 295 900
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	2 921 984	(5 238 223)	(8 101 851)
Beregnet utsatt skatt/ utsatt skattefordel 22%/22%	642 836	(1 152 409)	1 795 246

Endring utsatt skatt/skattefordel vist i resultatregnskapet

Note 4. Langsiktige fordringer

Andre langsiktig fordringer består av periodisering av realisert tap av renteswapavtale som periodiseres over den avtalte perioden for renteswap avtalen.

Gejinstående saldo pr.	31.12.2023	31.12.2022

Side 2 av 3



Konsernmellomværende	-	-
Andre langsiktige fordringer	20 643 525	25 500 825
Sum	20 643 525	25 500 825

Note 5. Egenkapital / aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Innskutt egenkapital	497 500 000		22 866 997	520 366 997
Aksemissjon	497 500	49 502 500		50 000 000
Tilleggsutbytte			(50 000 000)	(50 000 000)
Årets resultat			63 936 953	63 936 953
Overføring til udekket tap				-
Balanse pr. 31.12.2023	497 997 500	49 502 500	36 803 950	584 303 950

Aksjekapitalen er fordelt på 497 500 stk aksjer à kr. 1.001,-.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2023

Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248.750 stk aksjer	50 %
Amfi AS, 6850 Surnadal	248.750 stk aksjer	50 %

Note 6. Gjeld til kredittinstitusjoner

Samlet lån i konsernet er tatt opp i morselskapet. Lån til kredittinstitusjoner i datterselskapene er erstattet av langsiktig konserngjeld. Tilsvarende er fordring på foretak i samme konsern motpost til gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet.

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	-	-

Note 7. Pantstillelser og sikkerhet konserngjeld

Amco Eiendom har pantsatt aksjer i 5 datterselskap og sine egne kundefordringer for alt engasjement Nordea har med selskapet. Gjennom aksjepantene, i tillegg til pant i underliggende verdier, har Nordea full kontroll med morselskapet samt alle de 100%-eide datterselskapene.

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld som er sikret ved pant	852 750 000	835 825 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i konsernet, samlet for hele konsernet:		
Bygninger	1 722 035 144	1 733 460 320
Aksjer	52 652 969	52 652 969

Note 8. Finansiell markedsrisiko

Selskapets finansielle markedsrisiko er i all hovedsak knyttet til svingninger i rentenivået. Kundemassen er bredt og variert sammensatt med stor spredning i kredittrisikoen vedrørende inngåtte leieavtaler, risikoen vurderes som ubetydelig.

**AmCo Eiendom AS - selskapsregnskapet****Kontantstrømanalyse**

	2023	2022
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	65 732 198	16 221 977
Inntekt av investeringer i datterselskaper	-42 448 641	-47 206 825
Endring kundefordringer og leverandørgjeld	81 173	-70 500
Endring andre kortsiktige fordringer	-1 788 302	-56 056
Endring kortsiktig gjeld	15 729 149	-21 939 730
Endring i andre tidsavgrensingsposter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	37 305 577	-53 051 134
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>		
Investeringer driftsmidler		-
Investeringer i datterselskaper	46 200 000	
Endring andre langsiktige fordringer	4 857 300	4 857 300
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	51 057 300	4 857 300
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Endring langsiktig gjeld	16 925 000	79 550 000
Endring konsernmellomværende	-152 494 702	-84 696 921
Innbetalt konsernbidrag	47 206 825	53 340 755
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-88 362 877	48 193 834
Netto kontantstrøm i perioden	0	0
Likviditetsbeholdning 01.01.	-	-
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	0	0

AmCo Eiendom AS - selskapsregnskapet

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 11 pages before this page
Dokumentet inneholder 11 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 11 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 11 sider før denne side

Detta dokument innehåller 11 sidor före denna sida

Helge Christian Haugen

5cf537c2-1970-4b7f-ad29-59037688d8c9 - 2024-03-11 20:55:31 UTC +02:00
BankID - 558486d9-3183-408c-8d92-1b06411f3143 - NO

Thomas Erik Rønning

620a36b5-a0c5-46bb-b020-a2c2ecc16f57 - 2024-03-11 23:01:37 UTC +02:00
BankID - 3205822f-9013-47a6-917b-3ba99db45232 - NO

Carl Nicolai Lundgreen Vold

fe912a24-a656-4ca4-9c8a-3c29f978d45f - 2024-03-12 08:16:54 UTC +02:00
BankID - f9c4d4d9-b62f-427e-bdf1-0eb10997344e - NO

Ove Skrøvseth

e1bccf68-3427-4636-a7ec-44a449749725 - 2024-03-12 10:23:04 UTC +02:00
BankID - cc46a588-7006-4159-92d2-400f781e54ae - NO

MAGNE SØVDE

e16bf69e-f7dc-41c5-a4d5-e957a09f42c5 - 2024-03-12 11:35:24 UTC +02:00
BankID - 27b858df-e3f3-4a02-b524-62faf9b2afc9 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/5976b9a0-f468-4896-94ac-6cfcd946f98>

 visma sign
www.vismasign.com



AmCo Eiendom AS

Styrets årsberetning for 2023

17. driftsår

Selskapets virksomhet

AmCo Eiendom AS som investeringsselskap i eiendom, ble stiftet 20.09.2007. Selskapets eiere er Coop Norge Eiendom AS (50 %) og Amfi AS (50 %). Pr.31.12.2023 består konsernet AmCo Eiendom AS i tillegg til morselskapet av 6 datterselskaper og 5 felleskontrollerte selskaper. Datterselskapene ble oppkjøpt pr. 1.11.2007. Datterselskapet Amfi Bygg Elverum AS kjøpte opp selskapet Frustuvegen 1 AS februar 2022. Amfi Bygg Elverum 2 AS ble nystiftet i 2023. Når det gjelder de felleskontrollerte selskapene ble 2 anskaffet med virkning fra 1.7.2008, Dølastugu Eiendom AS ble anskaffet 1.6.2009, Coop Rørvik Eiendom AS ble anskaffet 1.10.2011 og Skippergata 1 AS ble anskaffet 01.7.2013.

Aktiviteten i konsernet består av virksomhet i forbindelse med utleie av eiendommene:

- ◆ AMFI Årnes (Nes)
- ◆ AMFI Elverum / Frustuvegen 1
- ◆ AMFI Sogningen (Sogndal)
- ◆ AMFI Eidsvoll
- ◆ AMFI Fauske
- ◆ AMFI Nærbø / Torgsenteret
- ◆ AMFI Otta
- ◆ AMFI Rørvik/ Skippergata

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø, og det er heller ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Konsernet har ingen ansatte ved årets utgang. Styret består av fire menn. Selskapene blir i all vesentlighet administrert gjennom selskapet Thon Holding AS sitt avdelingskontor som ligger i Surnadal.

Finansiell risiko

Selskapets kjøpesenter- og leietakerportefølje er bredt og variert sammensatt og det foreligger etter styrets oppfatning ingen betydelig markedsrisiko. Selskapet er heller ikke eksponert i valutaposisjoner eller kortsiktige investeringer i børsnoterte selskaper, og det finnes derfor ingen valuta eller kursrisiko. 47 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret gjennom renteavtaler med varierende løpetider. Renterisikoen vurderes kontinuerlig med tanke på ytterligere bruk av sikringsinstrumenter.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som tilfredsstillende, og det er ikke besluttet å innføre tiltak som endrer likviditetsrisiko. Forfallstidspunkter for kundefordringer og andre langsiktige fordringer er ikke vurdert reforhandlet eller innløst.

Etter styrets oppfatning foreligger det ikke finansiell risiko som er av betydning for å bedømme eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årets resultat

Konsernets samlede driftsinntekter i 2023 ble kr 198 537 427, derav utgjorde leieinntektene kr 145 103 162. Samlede driftskostnader utgjorde kr 211 235 018, derav av og nedskrivninger på hhv. kr 42 662 062 og kr 81 989 172. Netto finanskostnader er på kr 49 361 556.

Sammendrag av resultatregnskapet viser:

	AmCo Eiendom AS	Konsernet
Resultat før skattekostnad	65 732 198	-62 059 147
Skattekostnad	1 795 245	4 983 120
Årets resultat	63 936 953	-57 076 027

Styret foreslår at overskuddet disponeres slik:

Tilleggsutbytte	50 000 000
Overført til annen egenkapital	13 936 953
Overført til udekket tap	



Sum disponert	63 936 953
---------------	------------

Resultatet i konsernet blir i sin helhet tillagt annen egenkapital.

Netto kontantstrøm i selskapet er på kr 0 og kr -330 042 for konsernet. Kontantstrøm tilført fra årets operasjonelle aktiviteter i selskapsregnskapet utgjorde i 2023 kr. 26 854 380 og totalt i konsernet kr 61 967 219. Konsernets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 91 272 740 mot kr. 117 948 129 i 2022.

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Forutsetningen bygger på oppnådde resultater og en forventning om at en usikker markedsituasjon er forbigående. Konsernet som selskapet er en del av vurderes å ha en god finansiell posisjon og antas å kunne tilføre likviditet ved behov.

Utover det som kommer frem av årsoppgjøret kjenner ikke styret til andre forhold som har interesse for å bedømme selskapet.

Arbeidsmiljø

Det er i løpet av året ikke rapportert om alvorlige ulykker eller påvist yrkesrelaterte sykdommer og skader. Det er heller ikke avdekket vesentlige svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljø for øvrig.

Det generelle arbeidsmiljøet anses å være tilfredsstillende og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet.

Likestilling og diskriminering

I tillegg til å sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering på grunn av etnisitet, nasjonal opprinnelse, avstamning, hudfarge, språk, religion og livssyn, tilstreber virksomheten likestilling mellom kjønnene. Lønnstariffene er lik for begge kjønn og det er ikke avdekket direkte eller indirekte forskjellsbehandling av kvinner og menn. Styret anser derfor at den faktiske tilstanden på dette området er tilfredsstillende.

Ytre miljø

Selskapets virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø. Selskapets miljøpolicy tilsier imidlertid at miljøarbeidet skal være en naturlig og integrert del av virksomheten. Det legges derfor vekt på miljømessige tiltak både i forbindelse med egen eiendomsvirksomhet og leietakernes bruk av eiendommene. Eksempler på miljøtiltak er programmer for lavere energiforbruk og miljømessig avfallshåndtering.

Fremtidsutsikter

Ved avleggelsen av regnskapet er Norsk økonomi inne i en høykonjunktur og arbeidsledigheten er svært lav, men det er utsikter til svakere vekst i norsk økonomi fremover.

For å dempe den økende inflasjonen økte Norges Bank i 2023 styringsrenten fra 2,75 % til 4,50 %. Krigen i Ukraina, høy inflasjon og kraftige renteøkninger både i Norge og internasjonalt skaper usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover.

På tross av økt usikkerhet forventes konsernets solide markedsposisjon og solide finansielle posisjon å kunne bidra til en fortsatt tilfredsstillende resultatutvikling i tiden fremover.



Åpenhetsloven

Redegjørelsen for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven blir offentliggjort på hjemmesiden til konsernet som selskapet er en del av www.olavthon.no. Redegjørelsen er under arbeid, og vil publiseres innen lovens frist.

Styre

Firmaets styre bestod ved utgangen av 2023 av 4 menn. Selskapet har gjennom sine eiere styreansvarsforsikring for styrets medlemmer som er utpekt av Olav Thon Gruppen og Coop Norge SA.

Surnadal, 31.12.2023 / 05.03.2024
Styret i AmCo Eiendom AS

Thomas Rønning
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem

Ove Skrøvseth
Daglig leder

Carl Nicolai Lundgreen Vold
styremedlem



ÅRSREGNSKAP

KONSERNET

AMCO EIENDOM AS

2023



RESULTATREGNSKAP KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	Noter	2023	2022
DRIFTSINNTEKTER			
Salgsinntekter		727 330	737 492
Leieinntekter		145 103 162	136 101 313
Viderebel. felleskostnader		40 284 909	39 410 581
Viderebel. felles markedsføring		11 672 354	9 455 719
Andre driftsinntekter		749 672	1 477 851
Gevinst salg driftsmidler			
SUM DRIFTSINNTEKTER		198 537 427	187 182 956
DRIFTSKOSTNADER			
Varekost		643 357	674 630
Lønn og andre personalkostnader	1	314 280	308 281
Avskrivninger	2	42 662 062	40 670 487
Nedskrivning bygninger	2	81 989 172	0
Vedlikehold bygg, utstyr og inventar		15 204 068	14 939 503
Eiers bidrag		5 763 207	6 079 509
Forsikring/ eiendomsavgift/ komm. avg.		5 167 207	5 283 147
Leiekostnader		1 406 033	1 659 312
Markedsføring		0	0
Administrasjonshonorar		6 160 600	12 021 221
Andre driftskostnader	1	985 994	5 554 901
Leietakers andel felleskostnader		40 284 909	39 410 581
Leietakers andel markedsføring		9 500 437	9 455 719
Tap på krav		1 153 692	742 480
SUM DRIFTSKOSTNADER		211 235 018	136 799 771
DRIFTSRESULTAT		-12 697 591	50 383 185
FINANSPOSTER			
Finansinntekter		9 827 452	2 276 875
Finanskostnader	3	59 189 008	39 612 212
RESULTAT AV FINANSPOSTER		49 361 556	37 335 337
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-62 059 147	13 047 848
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-4 983 120	3 045 216
ÅRSRESULTAT		-57 076 027	10 002 632
Minoritetens andel	5	0	0
Majoritetens andel		-57 076 027	10 002 632

**BALANSE
KONSERNET AMCO EIENDOM AS**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	0
Variante driftsmidler			
Andre rettigheter	2	0	23 185
Tomter og bygninger	2,3	1 702 045 971	1 735 486 377
Inventar, driftsutstyr og lignende	2	4 465 103	4 380 007
Sum variante driftsmidler		1 706 511 074	1 739 889 569
Lån til felleskontrollert virksomhet		22 425 000	22 425 000
Andre langsiktige aksjer/andeler	6	110 000	110 000
Andre langsiktige fordringer	7	24 837 156	26 899 958
SUM ANLEGGSMIDLER		1 753 883 230	1 789 324 527
Varebeholdning		4 834 426	4 834 426
Fordringer			
Kundefordringer		48 564 857	45 547 198
Offentlige avgifter		0	0
Andre kortsiktige fordringer		17 810 828	21 014 761
Sum fordringer		66 375 685	66 561 959
Betalingsmidler		25 105 068	25 435 110
SUM OMLØPSMIDLER		96 315 179	96 831 495
SUM EIENDELER		1 850 198 409	1 886 156 022
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (497.500 aksjer à kr 1.000)	5	497 997 500	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 997 500	497 500 000
Overkurs	5	49 502 501	0
Annen egenkapital	5	144 484 357	251 560 384
Sum opptjent egenkapital		193 986 858	251 560 384
Minoritetsinteresser	5	0	0
SUM EGENKAPITAL		691 984 358	749 060 384
GJELD			
Utsatt skatt	4	55 511 300	62 138 838
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3,8,9	968 900 000	955 073 903
Annen langsiktig gjeld	8	22 990 902	23 050 902
Sum annen langsiktig gjeld		991 890 902	978 124 805
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 297 591	16 088 209
Leverandører		19 213 776	10 797 160
Skyldig offentlige avgifter		2 173 128	3 964 588
Betalbar skatt	4	1 603 582	1 657 862
Annen kortsiktig gjeld		56 523 772	64 324 176
Sum kortsiktig gjeld		110 811 849	96 831 995
SUM GJELD		1 158 214 051	1 137 095 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 850 198 409	1 886 156 022

Surnadal, 31.12.2023 / 05.03.2024

Helge Christian Haugen
styrelederThomas Rønning
styremedlemMagne Søyde
styremedlemCarl Nicolai Lundgreen Vold
styremedlemOve Skrøvseth
daglig leder



NOTER

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Klassifisering

Eiendeler bestemte 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 ett 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.

Aksje i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

I selskapsregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper balanseført etter kostpris, med individuell nedskrivning når det oppstår varig verdifall.

I konsernregnskapet er investeringer i felleskontrollerte selskaper inkludert med forholdsmessige andeler av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (bruttometoden). Selskaper som eies 50 % klassifiseres som felleskontrollerte selskaper.

Andre aksjer og øvrige anleggsmidler

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår varig verdifall.

Fordringer

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

Skattekostnad og utsatt skatt

Skattekostnaden består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er knyttet til regnskapsmessig resultat etter fradrag for inntektsført resultatandel vedrørende aksjer vurdert etter egenkapitalmetoden.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt oppføres i balansen, og beregnes med nominell skattesats.

Utsatt skatt ved oppkjøp / fusjon knyttet til merverdier i konsern er vurdert til nåverdi.

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

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.

Felleskostnader

Felleskostnader består av personalkostnader, teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og -kostnader og har tidligere gitt et 0-resultat i eiendomsselskapet. Fra og med 2023 endres praksis for dette og felles markedsføring inngår i eiendomsselskapets resultat for året. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt over forventet levetid.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernets kostpriser for eiendeler og gjeld i datterselskaper ligger til grunn ved resultatmålingen i konsernregnskapet. Den presenterte egenkapitalen omfatter kun morselskapets poster og det som er opptjent i datterselskapene etter oppkjøp, fratrukket avskrivning på ervervede merverdier.

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden, det vil si at kostprisen for aksjer/andeler er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Merverdier er henført til bygninger og tomter i balansen, og merverdier på bygninger er avskrevet som i datterselskapene. Det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier i konsernregnskapet.

I de felleskontrollerte selskapene har man konsolidert inn eiendeler, gjeld og resultat i henhold til eierandelen i selskapet.

Konsernregnskapet viser konsernets økonomiske stilling som en enhet. Alle interne salg, overførslar og mellomværende er eliminert.



NOTE 1

LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER M.M.

Alle beløp i notene er angitt i hele tusen

	2023	2022
Lønninger, folketrygdavgift	9	9
Styrehonorar	305	299
Sum lønn	314	308
Gjennomsnittlig antall ansatte	0	0

	Daglig leder	Styrets leder	Øvrige styre- medlemmer	Sum styrehonorar
Ytelser til ledende personer				
Styrehonorar AmCo Eiendom	0	65	195	260
Styrehonorar Amco Bygg Nærbø	0			15
Styrehonorar Coop Rørvik	0			30

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Aktiviteten i AmCo Eiendom AS og datterselskapene blir administrert gjennom Thon Holding AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør 371
I tillegg kommer honorar/utlegg for andre tjenester med 5

NOTE 2

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	Bygninger og tomter	Inventar og maskiner	Andre Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 168 166	8 625	304	2 177 095
Tilgang i året	90 648	624	0	91 273
Årets avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	2 258 815	9 249	304	2 268 368
Samlede avskrivninger pr. 01.01.	323 680	4 245	281	328 206
Samlede nedskrivninger pr. 31.12.	190 989			190 989
Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12.	556 769	4 784	304	519 195
Bokført verdi pr. 31.12.	1 702 046	4 465	0	1 706 511
Årets avskrivninger	42 100	539	23	42 662
Årets nedskrivning	81 989			81 989
Økonomisk levetid	100 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

NOTE 3

PANTSTILLELSER OG SIKKERHET KONSERNGJELD

AmCo Eiendom AS - Konsernet

Amco Eiendom har pantsatt aksjer i 5 datterselskap og sine egne kundefordringer for alt engasjement Nordea har med selskapet. Gjennom aksjepantene, i tillegg til pant i underliggende verdier, har Nordea full kontroll med morselskapet samt alle de 100%-eide datterselskapene.

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld som er sikret ved pant	968 900	955 074
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:		
Bygninger	1 722 046	1 735 486
Aksjer		

**NOTE 4
SKATT**

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	1 604	1 658
Endring utsatt skatt	-6 628	1 387
Skatt tilhørende tidligere år	41	0
Skatt oppkjøpte selskaper før overtakelse		
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	-4 983	3 045
Ordinært resultat før skattekostnad	-62 059	13 048
Permanente forskjeller	61 507	214
Endring i midlertidige forskjeller	-30 125	-6 703
Resultatandel oppkjøpte/solgte selskap		
Resultatandel datterselskaper og tilknyttede selskaper		
Framførbart skattemessig underskudd		
Avgitt konsernbidrag		
Eliminering av interne poster (meravskrivninger m.v.)	37 966	977
Skattegrunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	7 289	7 536
Grunnlag betalbar skatt resultatregnskapet	7 289	7 536
Framførb. unddersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Grunnlag betalbar skatt i balansen	7 289	7 536
Betalbar skatt i resultatregnskapet	1 604	1 658
Betalbar skatt på konsernbidrag		0
For mye betalt vedr tidligere år		
Endr. pga framførb. unddersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Betalbar skatt i balansen	1 604	1 658
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2023	2022
Midlertidige forskjeller i selskapsregnskapene:		
Omløpsmidler	19 248	-1 653
Anleggsmidler	259 027	301 428
Gevinst og tapskonto	-239	-299
Fremførbare underskudd	-19 663	-36 635
Andre forskjeller	-6 049	19 608
Sum	252 324	282 449
Grunnlag utsatt skatt	252 324	282 449
Utsatt skatt/skattefordel i selskapsregnskapene 22%	55 511	62 139

**NOTE 5
EGENKAPITAL / AKSJONÆRINFORMASJON****AmCo Eiendom AS - Konsernet**

	Aksjekapital	Annen EK	Overkurs	Sum EK
Balanse pr. 31.12.22	497 500	251 561	0	749 061
Kapitalutvidelse	498		49 503	50 000
Utbetalt utbytte		-50 000		-50 000
Majoritetsresultat		-57 076		-57 076
Balanse pr. 31.12.23	497 998	144 485	49 503	691 985

AmCo Eiendom AS - Morselskapet

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum EK
Balanse pr. 31.12.22	497 500	0	22 867	520 367
Kapitalutvidelse	498	49 503		50 000
Andre endringer				0
Årets resultat			63 937	63 937
Tilleggsutbytte			-50 000	-50 000
Tilbakeføring av ek-metoden				0
Balanse pr. 31.12.23	497 998	49 503	36 804	584 304



Aksjekapitalen er fordelt på 497.500 stk. aksjer à kr 1.001.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.23 var:	Antall aksjer	
Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248 750	50 %
Amfi AS, 6650 Surnadal	248 750	50 %

NOTE 6

ANDRE AKSJER/ANDELER

Aksjer i andre selskaper	Balanseverdi konsernet	Balanseverdi morselskapet
Sogn Næring	100	-
Arnes Vannverk	10	-
Sum	110	-

NOTE 7

ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

	31.12.2023	31.12.2022
Balanseført realisert tap på renteswap	20 644	25 501
Driftsmidler klassifisert som fordring, periodisert over flere år	4 194	1 399
Sum	24 837	26 900

NOTE 8

LANGSIKTIG GJELD

En vesentlig del av samlet lån i konsernet er tatt opp i morselskapet. Lån til kredittinstitusjoner i datterselskapene er erstattet av konsernmellomværende. Tilsvarende er fordring på foretak i samme konsern motpost til gjeld til kredittinstitusjoner i morselskapet.

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

Lånet blir refinansiert innenfor en avtaletid på 2 år for å oppnå best mulig rente.

	31.12.2023	31.12.2022
Gjeld til kredittinstitusjoner som forfaller mer enn 5 år	0	0
Gjennomsnittlig rente	4,37 %	3,93 %

NOTE 9

FINANSIELL MARKEDSRISIKO

Selskapets finansielle markedsrisiko er i all hovedsak knyttet til svingninger i rentenivået. Kundemassen er bredt og variert sammensatt med stor spredning i kredittrisikoen vedrørende inngåtte leieavtaler, risikoen vurderes som ubetydelig.

For å redusere risikoen ved rentesvingninger er det inngått langsiktige rentesikringsavtaler med varierende løpetider, samt fastrentelån for til sammen 47 % av konsernets gjeld.



NOTE 10 DATTERSELSKAPER

SELSKAPETS NAVN	FORRETNINGSKONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL KONSERNET	EIERANDEL/ STEMMEANDEL MORSELSKAPET	Selskapets Resultat	Selskapets Egenkapital
DATTERSELSKAPER					
Amfi Bygg Fauske AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	17 600	166 473
Amfi Bygg Årnes AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	4 805	84 854
Amfi Bygg Elverum AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	-56 899	313 501
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	18 207	237 126
Sogningen Storsenter AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	18 415	389 532
Frustuvegen 1 AS	Sumadal	100,0 %	0,0 %	231	321
Amfi Bygg Elverum 2 AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	-12	100
FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER					
AmCo Bygg Nærbø AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	6 714	92 770
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Sumadal	50,0 %	0,0 %	708	16 704
Dølastugu Eiendom AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	6 727	104 940
Coop Rørvik Eiendom AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	-1 036	21 275
Skippergata 1 AS	Sumadal	50,0 %	0,0 %	557	4 077

NOTE 11 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

	31.12.2023	31.12.2022
Markedsverdi av konsernets rentesikringsavtaler: Netto inntekter (kostnader) ved innfrielse (over-/underkurs) av inngåtte avtaler	24 726	15 326

NOTE 12 KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag i konsernet med bruttotall

Selskapets navn	Avgitte bidrag	Mottatte bidrag
AmCo Eiendom AS		42 449
Amfi Bygg Eidsvoll AS	22 359	
Amfi Bygg Årnes AS	7 505	
Amfi Bygg Elverum AS		15 430
Sogningen Storsenter AS	23 464	
Amfi Bygg Fauske AS	4 292	
Frustuvegen 1 AS	275	
Amfi Bygg Elverum 2 AS		16
Sum	57 895	57 895
Coop Rørvik Eiendom AS		1 079



KONTANTSTRØMANALYSE

KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-62 059 147	13 047 848
Betalt skatt	-1 698 699	-1 708 515
Avskrivning driftsmidler	42 662 062	40 670 487
Nedskrivning bygninger	81 989 172	-
Endring kundefordringer og leverandørgjeld	5 398 957	4 411 715
Endring kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld	-6 387 930	825 802
Endring i andre tidsavgrensningsposter	2 062 804	4 370 964
Endring varelager	-	-
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	61 967 219	61 618 301
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer driftsmidler	-91 272 740	-112 058 371
Oppkjøp datterselskap	-	-5 889 758
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-91 272 740	-117 948 129
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto kassekreditt	15 209 382	-22 729 378
Nedbetaling langsiktig gjeld	-79 233 903	-80 971 756
Opptak langsiktig gjeld	93 000 000	159 500 000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	28 975 479	65 798 866
Netto kontantstrøm i perioden	-330 042	-530 962
Likviditetsbeholdning 01.01.	25 435 110	25 966 072
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	25 105 068	25 435 110



SIGNATURES

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

ALLEKIRJOITUKSET

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

UNDERSKRIFTER

Helge Christian Haugen

09bd7a3f-1343-4299-bea0-7ca653bf664 - 2024-03-11 20:55:31 UTC +02:00
BankID - 558486d9-3183-408c-8d92-1b06411f3143 - NO

Thomas Erik Rønning

81afd66f-852b-4c29-bfc8-67bc5786b71f - 2024-03-11 23:01:37 UTC +02:00
BankID - 3205822f-9013-47a6-917b-3ba99db45232 - NO

Carl Nicolai Lundgreen Vold

bb4155a7-e8c3-4e83-aa14-ec3736efcc33 - 2024-03-12 08:16:54 UTC +02:00
BankID - f9c4d4d9-b62f-427e-bdf1-0eb10997344e - NO

Ove Skrøvseth

8e080540-af97-4d19-96c7-c5acbcf6246d - 2024-03-12 10:23:04 UTC +02:00
BankID - cc46a588-7006-4159-92d2-400f781e54ae - NO

MAGNE SØVDE

58a40097-5244-4b98-9ff5-2ec809929712 - 2024-03-12 11:37:49 UTC +02:00
BankID - b1867838-cfcb-4323-8308-c7e5b5f8c0b1 - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/d64121e4-ce27-4ecb-9c79-acc183ef35cb>

 visma sign
www.vismasign.com