



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 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:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.03.2022

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	3	52 560 690	49 646 805
Annen driftsinntekt		17 853 737	14 647 270
Sum inntekter		70 414 427	64 294 075
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 580 009	3 800 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	15 257 007	15 937 683
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	16 694 536	13 430 074
Sum kostnader		36 531 551	33 168 557
Driftsresultat		33 882 876	31 125 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	48 139	70 607
Sum finansinntekter		48 139	70 607
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	12 344 967	14 916 136
Sum finanskostnader		12 344 967	14 916 136
Netto finans		-12 296 828	-14 845 529
Ordinært resultat før skattekostnad		21 586 048	16 279 989
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 750 212	3 585 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 835 836	12 694 169
Årsresultat		16 835 836	12 694 169
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 835 836	12 694 169
Totalresultat		16 835 836	12 694 169



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1	15 000 000	
Konsernbidrag	1		
Udekket tap	1		
Avsatt til annen egenkapital	1	1 835 836	12 694 169
Overført fra annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		16 835 836	12 694 169



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	10		
Goodwill	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	469 224 271	478 140 880
Maskiner og anlegg	5, 6	119 608	138 745
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 6	4 718 618	6 069 900
Sum varige driftsmidler		474 062 497	484 349 525
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum anleggsmidler		474 062 497	484 349 525
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 737 523	15 095 228
Andre kortsiktige fordringer		650 266	373 451
Sum fordringer		16 387 789	15 468 679
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	29 641 778	18 094 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 641 778	18 094 535
Sum omløpsmidler		46 029 567	33 563 214
SUM EIENDELER		520 092 064	517 912 739



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	57 680 000	57 680 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	31 048 577	29 212 740
Udekket tap	1		
Sum opptjent egenkapital		31 048 577	29 212 740
Sum egenkapital		88 728 577	86 892 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 773 183	1 908 619
Sum avsetninger for forpliktelser		1 773 183	1 908 619
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	384 272 000	400 624 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		384 272 000	400 624 000
Sum langsiktig gjeld		386 045 183	402 532 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 161 734	2 554 997
Betalbar skatt	10	4 885 648	3 480 674
Skyldig offentlige avgifter		3 504 681	3 347 003
Utbytte	1	15 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		18 766 242	19 104 706
Sum kortsiktig gjeld		45 318 304	28 487 379
Sum gjeld		431 363 487	431 019 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 092 064	517 912 739
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 614404

Enheten

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

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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, 11.07.2022



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom	3	52 560 690	49 646 805
Annen driftsinntekt		17 853 737	14 647 270
Sum inntekter		70 414 427	64 294 075
Kostnader			
Lønnskostnad	4	4 580 009	3 800 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	15 257 007	15 937 683
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4	16 694 536	13 430 074
Sum kostnader		36 531 551	33 168 557
Driftsresultat		33 882 876	31 125 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9		
Annen finansinntekt	9	48 139	70 607
Sum finansinntekter		48 139	70 607
Annen rentekostnad	9		
Annen finanskostnad	9	12 344 967	14 916 136
Sum finanskostnader		12 344 967	14 916 136
Netto finans		-12 296 828	-14 845 529
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 750 212	3 585 820
Ordinært resultat etter skattekostnad		16 835 836	12 694 169
Årsresultat		16 835 836	12 694 169
Årsresultat etter minoritetsinteresser		16 835 836	12 694 169
Totalresultat		16 835 836	12 694 169
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	1	15 000 000	
Konsernbidrag	1		



Udekket tap	1		
Avsatt til annen egenkapital	1	1 835 836	12 694 169
Overført fra annen egenkapital	1		
Sum overføringer og disponeringer		16 835 836	12 694 169



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	10		
Goodwill	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	469 224 271	478 140 880
Maskiner og anlegg	5, 6	119 608	138 745
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5, 6	4 718 618	6 069 900
Sum varige driftsmidler		474 062 497	484 349 525
Finansielle anleggsmidler			
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8		
Andre langsiktige fordringer	8		
Sum anleggsmidler		474 062 497	484 349 525
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		15 737 523	15 095 228
Andre kortsiktige fordringer		650 266	373 451
Sum fordringer		16 387 789	15 468 679
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	29 641 778	18 094 535
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 641 778	18 094 535
Sum omløpsmidler		46 029 567	33 563 214
SUM EIENDELER		520 092 064	517 912 739
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	57 680 000	57 680 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1		
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	31 048 577	29 212 740
Udekket tap	1		
Sum opptjent egenkapital		31 048 577	29 212 740
Sum egenkapital		88 728 577	86 892 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	10	1 773 183	1 908 619
Sum avsetninger for forpliktelses		1 773 183	1 908 619
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	384 272 000	400 624 000
Langsiktig konserngjeld	8		
Øvrig langsiktig gjeld	8		
Sum annen langsiktig gjeld		384 272 000	400 624 000
Sum langsiktig gjeld		386 045 183	402 532 619
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 161 734	2 554 997
Betalbar skatt	10	4 885 648	3 480 674
Skyldig offentlige avgifter		3 504 681	3 347 003
Utbytte	1	15 000 000	
Annen kortsiktig gjeld		18 766 242	19 104 706
Sum kortsiktig gjeld		45 318 304	28 487 379
Sum gjeld		431 363 487	431 019 998
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		520 092 064	517 912 739
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 986 307 370
NEDREMARKA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

4

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
5.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Nedremarka Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 307 370



RESULTATREGNSKAP

NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	3	52 560 690	49 646 805
Annen driftsinntekt		17 853 737	14 647 270
Sum driftsinntekter		70 414 427	64 294 075
Lønnskostnad	4	4 580 009	3 800 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	15 257 007	15 937 683
Annen driftskostnad	4	16 694 536	13 430 074
Sum driftskostnader		36 531 551	33 168 557
Driftsresultat		33 882 876	31 125 518
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	9	48 139	70 607
Annen finanskostnad	9	12 344 967	14 916 136
Resultat av finansposter		-12 296 828	-14 845 529
Ordinært resultat før skattekostnad		21 586 048	16 279 989
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 750 212	3 585 820
Ordinært resultat		16 835 836	12 694 169
Årsresultat		16 835 836	12 694 169
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	1	15 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	1	1 835 836	12 694 169
Sum overføringer		16 835 836	12 694 169



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	469 224 271	478 140 880
Maskiner og anlegg	5, 6	119 608	138 745
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 6	4 718 618	6 069 900
Sum varige driftsmidler		474 062 497	484 349 525
Sum anleggsmidler		474 062 497	484 349 525
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		15 737 523	15 095 228
Andre kortsiktige fordringer		650 266	373 451
Sum fordringer		16 387 789	15 468 679
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	29 641 778	18 094 535
Sum omløpsmidler		46 029 567	33 563 214
Sum eiendeler		520 092 064	517 912 739



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	57 680 000	57 680 000
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	31 048 577	29 212 740
Sum opptjent egenkapital		31 048 577	29 212 740
Sum egenkapital		88 728 577	86 892 740
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	10	1 773 183	1 908 619
Sum avsetning for forpliktelser		1 773 183	1 908 619
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	384 272 000	400 624 000
Sum annen langsiktig gjeld		384 272 000	400 624 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 161 734	2 554 997
Betalbar skatt	10	4 885 648	3 480 674
Skyldig offentlige avgifter		3 504 681	3 347 003
Utbytte	1	15 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		18 766 242	19 104 706
Sum kortsiktig gjeld		45 318 304	28 487 379
Sum gjeld		431 363 487	431 019 998
Sum egenkapital og gjeld		520 092 064	517 912 739



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

Bryne, 10.03.2022

Styret i Nedremarka Eiendom AS

Sigrunn Torhild Undheim Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Eli Ulveseter
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	57 680 000	29 212 740	86 892 740
Årets resultat		16 835 836	16 835 836
Utbytte		-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12.2021	57 680 000	31 048 577	88 728 577

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

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

Eierstruktur:

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

Note 3 Omsetningsbasert leie

Nedremarka Eiendom AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt fra leietaker Coop Sørvest SA for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Nedremarka Eiendom AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det inntektsført kr 634 669 for mye knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Nedremarka Eiendom AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	3 622 076	3 026 578
Arbeidsgiveravgift	549 617	477 620
Pensjonskostnader	254 404	264 320
Andre ytelser	153 912	32 281
Sum	4 580 009	3 800 799

Selskapet har i 2021 sysselsatt 5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 398 311
Annen godtgjørelse	67 446
Sum	1 465 757

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	11 808	5 065
Bistand	13 500	12 682

Note 5 Anleggsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	65 376 626	528 732 789	3 149 174	47 371 386	45 900 780	690 530 755
Tilgang i året	0	4 119 455	0	0	1 100 363	5 219 817
Avgang i året	0	0	-249 839	0	0	-249 839
Anskaffelseskost 31.12.2021	65 376 626	532 852 244	2 899 336	47 371 386	47 001 142	695 500 733
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	152 964 380	0	41 162 740	12 054 109	206 181 229
Periodens avskrivninger	0	11 593 762	0	1 370 419	2 292 825	15 257 007
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	164 558 142	0	42 533 160	14 346 934	221 438 236
Bokført verdi 31.12.2021	65 376 626	368 294 101	2 899 336	4 838 226	32 654 208	474 062 497
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler



Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	384 272 000	400 624 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	469 224 271	478 140 880

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) utgjør kr. 156 103.

Note 8 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.

Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	8 990	31 921
Annen finansinntekt (agio)	39 149	38 686
Sum annen finansinntekt	48 139	70 607
Finanskostnader	2021	2020
Rentebytteavtaler	4 149 221	4 511 358
Annen rentekostnad	8 154 392	10 363 150
Annen finanskostnad (disagio)	41 354	41 628
Sum annen finanskostnad	12 344 967	14 916 136



Note 10 Skatt


Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 885 648	3 480 674
Endring i utsatt skatt	-135 436	105 146
Skattekostnad ordinært resultat	4 750 212	3 585 820
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	21 586 048	16 279 989
Permanente forskjeller	5 830	19 191
Endring i midlertidige forskjeller	615 614	3 753 250
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 231 185
Skattepliktig inntekt	22 207 492	15 821 246
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 885 648	3 480 674
Sum betalbar skatt i balansen	4 885 648	3 480 674


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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	27 827 968	28 688 582	860 614
Fordringer	-132 000	-132 000	0
Avsetninger mv	-2 712 180	-2 957 180	-245 000
Sum	24 983 789	25 599 402	615 614
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
Grunnlag for utsatt skatt	8 059 925	8 675 538	615 614
Utsatt skatt (22 %)	1 773 183	1 908 618	135 435




 Legally signed by
Eli Ulveseter
2022-03-10

 Legally signed by
Annette Rigét Bruun
2022-03-10

 Legally signed by
Leif Terje Hegreberg
2022-03-10

 Legally signed by
Sigrunn Torhild Urnheim Stan
2022-03-10

 Legally signed by
Helge Christian Haugen
2022-03-10

Årsregnskap 2021

Nedremarka Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 307 370



RESULTATREGNSKAP

NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Leieinntekter fast eiendom	3	52 560 690	49 646 805
Annen driftsinntekt		17 853 737	14 647 270
Sum driftsinntekter		70 414 427	64 294 075
Lønnskostnad	4	4 580 009	3 800 799
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	15 257 007	15 937 683
Annen driftskostnad	4	16 694 536	13 430 074
Sum driftskostnader		36 531 551	33 168 557
Driftsresultat		33 882 876	31 125 518
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	9	48 139	70 607
Annen finanskostnad	9	12 344 967	14 916 136
Resultat av finansposter		-12 296 828	-14 845 529
Ordinært resultat før skattekostnad		21 586 048	16 279 989
Skattekostnad på ordinært resultat	10	4 750 212	3 585 820
Ordinært resultat		16 835 836	12 694 169
Årsresultat		16 835 836	12 694 169
OVERFØRINGER			
Avsatt til utbytte	1	15 000 000	0
Avsatt til annen egenkapital	1	1 835 836	12 694 169
Sum overføringer		16 835 836	12 694 169



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	469 224 271	478 140 880
Maskiner og anlegg	5, 6	119 608	138 745
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5, 6	4 718 618	6 069 900
Sum varige driftsmidler		474 062 497	484 349 525
Sum anleggsmidler		474 062 497	484 349 525
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		15 737 523	15 095 228
Andre kortsiktige fordringer		650 266	373 451
Sum fordringer		16 387 789	15 468 679
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	29 641 778	18 094 535
Sum omløpsmidler		46 029 567	33 563 214
Sum eiendeler		520 092 064	517 912 739



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	57 680 000	57 680 000
Sum innskutt egenkapital		57 680 000	57 680 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	31 048 577	29 212 740
Sum opptjent egenkapital		31 048 577	29 212 740
Sum egenkapital		88 728 577	86 892 740
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	10	1 773 183	1 908 619
Sum avsetning for forpliktelser		1 773 183	1 908 619
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 8	384 272 000	400 624 000
Sum annen langsiktig gjeld		384 272 000	400 624 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 161 734	2 554 997
Betalbar skatt	10	4 885 648	3 480 674
Skyldig offentlige avgifter		3 504 681	3 347 003
Utbytte	1	15 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		18 766 242	19 104 706
Sum kortsiktig gjeld		45 318 304	28 487 379
Sum gjeld		431 363 487	431 019 998
Sum egenkapital og gjeld		520 092 064	517 912 739



BALANSE

NEDREMARKA EIENDOM AS

Bryne, 10.03.2022

Styret i Nedremarka Eiendom AS

Sigrunn Torhild Undheim Stangeland
styremedlem

Annette Rigét Bruun
styremedlem

Leif Terje Hegreberg
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Eli Ulveseter
daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	57 680 000	29 212 740	86 892 740
Årets resultat		16 835 836	16 835 836
Utbytte		-15 000 000	-15 000 000
Pr 31.12.2021	57 680 000	31 048 577	88 728 577

Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2021 består av:

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

Eierstruktur:

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

Note 3 Omsetningsbasert leie

Nedremarka Eiendom AS har for 2021 avsatt for omsetningsbasert husleieinntekt fra leietaker Coop Sørvest SA for inntektsåret 2021. Omsetningsbasert husleieinntekt har tidligere vært ført året etter inntektsåret. Det innebærer at for 2021 har Nedremarka Eiendom AS bokført omsetningsbasert husleieinntekt både knyttet til butikkomsetning 2020 (avregning) og butikkomsetning 2021 (estimat). I 2021 er det inntektsført kr 634 669 for mye knyttet til fjorårets omsetningsbaserte leie. Etter unntaksreglene for små foretak er ikke sammenligningstallene omarbeidet. Nedremarka Eiendom AS har innhentet estimat på butikkomsetning 2021 fra samvirkelaget som grunnlag for avsetningen.



Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	3 622 076	3 026 578
Arbeidsgiveravgift	549 617	477 620
Pensjonskostnader	254 404	264 320
Andre ytelser	153 912	32 281
Sum	4 580 009	3 800 799

Selskapet har i 2021 sysselsatt 5 årsverk.

Pensjonsforpliktelser

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 398 311
Annen godtgjørelse	67 446
Sum	1 465 757

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2021	2020
Revisjon	11 808	5 065
Bistand	13 500	12 682

Note 5 Anleggsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	65 376 626	528 732 789	3 149 174	47 371 386	45 900 780	690 530 755
Tilgang i året	0	4 119 455	0	0	1 100 363	5 219 817
Avgang i året	0	0	-249 839	0	0	-249 839
Anskaffelseskost 31.12.2021	65 376 626	532 852 244	2 899 336	47 371 386	47 001 142	695 500 733
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	0	152 964 380	0	41 162 740	12 054 109	206 181 229
Periodens avskrivninger	0	11 593 762	0	1 370 419	2 292 825	15 257 007
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	0	164 558 142	0	42 533 160	14 346 934	221 438 236
Bokført verdi 31.12.2021	65 376 626	368 294 101	2 899 336	4 838 226	32 654 208	474 062 497
Økonomisk levetid	Evig	5-100 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler



Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	384 272 000	400 624 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	469 224 271	478 140 880

Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) utgjør kr. 156 103.

Note 8 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.

Note 9 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Annen renteinntekt	8 990	31 921
Annen finansinntekt (agio)	39 149	38 686
Sum annen finansinntekt	48 139	70 607
Finanskostnader	2021	2020
Rentebytteavtaler	4 149 221	4 511 358
Annen rentekostnad	8 154 392	10 363 150
Annen finanskostnad (disagio)	41 354	41 628
Sum annen finanskostnad	12 344 967	14 916 136



Note 10 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 885 648	3 480 674
Endring i utsatt skatt	-135 436	105 146
Skattekostnad ordinært resultat	4 750 212	3 585 820
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	21 586 048	16 279 989
Permanente forskjeller	5 830	19 191
Endring i midlertidige forskjeller	615 614	3 753 250
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-4 231 185
Skattepliktig inntekt	22 207 492	15 821 246
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 885 648	3 480 674
Sum betalbar skatt i balansen	4 885 648	3 480 674

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	27 827 968	28 688 582	860 614
Fordringer	-132 000	-132 000	0
Avsetninger mv	-2 712 180	-2 957 180	-245 000
Sum	24 983 789	25 599 402	615 614
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
Grunnlag for utsatt skatt	8 059 925	8 675 538	615 614
Utsatt skatt (22 %)	1 773 183	1 908 618	135 435



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedremarka Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedremarka Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.



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

BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: FC2AT-WD5KK-016U1-KVESC-YMX47-TRV5M



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."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-10 14:15:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FC2AT-WDSKK-OIGUT-KVESC-YMX47-TRYSM

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>