



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		4 104 314	6 092 608
Annen driftsinntekt		4 800	43 629
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 109 114</b>	<b>6 136 237</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	1 348 895	1 333 222
Annen driftskostnad	2	3 857 328	1 644 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 206 223</b>	<b>2 977 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 097 109</b>	<b>3 159 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		11 579
Annen renteinntekt			7 154
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>18 733</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 072 524	1 151 982
Annen rentekostnad		329	2 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 072 853</b>	<b>1 154 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 072 853</b>	<b>-1 135 851</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-3 169 962</b>	<b>2 023 161</b>
Skattekostnad på resultat	4	-697 391	445 095
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 472 571	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avsatt til annen egenkapital			1 578 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	64 070 912	63 970 752
Maskiner og anlegg	1	40 175	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>64 111 087</b>	<b>63 970 752</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>64 111 087</b>	<b>63 970 752</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		281 482	546 882
Andre kortsiktige fordringer		87 259	158 383
Konsernfordringer	3		150 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>368 741</b>	<b>855 265</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>368 741</b>	<b>855 265</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 479 828</b>	<b>64 826 017</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Overkurs	5		
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5		-16 386
Udekket tap	5	2 488 957	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 488 957</b>	<b>-16 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 616 537</b>	<b>5 089 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 184 068	2 881 459
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		696 120	1 336 304
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		18 988	
Kortsiktig konserngjeld	3	58 964 114	55 519 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 679 223</b>	<b>56 855 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 863 291</b>	<b>59 736 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 479 828</b>	<b>64 826 017</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365078

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tone Skjærvø  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.04.2023



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Husleieinntekter		4 104 314	6 092 608
Annen driftsinntekt		4 800	43 629
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 109 114</b>	<b>6 136 237</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning på driftsmidler	1	1 348 895	1 333 222
Annen driftskostnad	2	3 857 328	1 644 003
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 206 223</b>	<b>2 977 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 097 109</b>	<b>3 159 012</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3		11 579
Annen renteinntekt			7 154
<b>Sum finansinntekter</b>			<b>18 733</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 072 524	1 151 982
Annen rentekostnad		329	2 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 072 853</b>	<b>1 154 584</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 072 853</b>	<b>-1 135 851</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	4	-3 169 962	2 023 161
		-697 391	445 095
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-2 472 571	
Avsatt til annen egenkapital			1 578 066
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	5	<b>-2 472 571</b>	<b>1 578 066</b>



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2022** **2021**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.

fast eiendom 1, 6 64 070 912 63 970 752

Maskiner og anlegg 1 40 175

**Sum varige driftsmidler 64 111 087 63 970 752**

##### Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme  
konsern 3

**Sum anleggsmidler 64 111 087 63 970 752**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 281 482 546 882

Andre kortsiktige  
fordringer 87 259 158 383

Konsernfordringer 3 150 000

**Sum fordringer 368 741 855 265**

**Sum omløpsmidler 368 741 855 265**

**SUM EIENDELER 64 479 828 64 826 017**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5, 7 3 100 000 3 100 000

Overkurs 5

Annen innskutt egenkapital 5 2 005 494 2 005 494

**Sum innskutt egenkapital 5 105 494 5 105 494**

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 -16 386

Udekket tap 5 2 488 957

**Sum opptjent egenkapital -2 488 957 -16 386**

**Sum egenkapital 2 616 537 5 089 108**



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 184 068	2 881 459
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		696 120	1 336 304
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		18 988	
Kortsiktig konserngjeld	3	58 964 114	55 519 145
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 679 223</b>	<b>56 855 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 863 291</b>	<b>59 736 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 479 828</b>	<b>64 826 017</b>



Organisasjonsnr: 990 337 829  
ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Husleieinntekter		4 104 314	6 092 608
Annen driftsinntekt		4 800	43 629
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>4 109 114</u></b>	<b><u>6 136 237</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 348 895	1 333 222
Annen driftskostnad	2	3 857 328	1 644 003
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>5 206 223</u></b>	<b><u>2 977 225</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 097 109</u></b>	<b><u>3 159 012</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	11 579
Annen renteinntekt		0	7 154
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 072 524	1 151 982
Annen rentekostnad		329	2 602
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-2 072 853</u></b>	<b><u>-1 135 851</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-3 169 962</u></b>	<b><u>2 023 161</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	-697 391	445 095
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 578 066
Overført fra annen egenkapital		2 472 571	0
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	64 070 912	63 970 752
Maskiner og anlegg	1	40 175	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>64 111 087</u>	<u>63 970 752</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>64 111 087</u>	<u>63 970 752</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		281 482	546 882
Kortsiktig fordring mot selskap i konsern	3	0	150 000
Andre kortsiktige fordringer		87 259	158 383
<b>Sum fordringer</b>		<u>368 741</u>	<u>855 265</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>368 741</u>	<u>855 265</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>64 479 828</u>	<u>64 826 017</u>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	-16 386
Udekket tap	5	-2 488 957	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 488 957</b>	<b>-16 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 616 537</b>	<b>5 089 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 184 068	2 881 459
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	58 964 114	55 519 145
Leverandørgjeld		696 120	1 336 304
Skyldig offentlige avgifter		18 988	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 679 223</b>	<b>56 855 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 863 291</b>	<b>59 736 909</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 479 828</b>	<b>64 826 017</b>
Bergen, 14.03.2023			
_____ Jan Einar Åsbakk styremedlem	_____ Jørn Egil Andreassen styreleder	_____ Ketil Jøssund styremedlem	
Eldoradogården Utvikling AS			Side 3



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Eldoradogården Utvikling AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eldoradogården Utvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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



Building a better  
working world

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

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

Trondheim, 20. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Asbjørn Ler  
statsautorisert revisor

Penneo document key: N3ECK-U6Y2L-3KW32-Z7JY6-PWLND-EG6BC



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Asbjørn Ler

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-395226

IP: 89.11.xxx.xxx

2023-03-20 16:51:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N3ECK-U6Y2L-3KW32-ZZJY6-PWLND-EG66C

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>



 BankID Signing  
Jørn Egil Andreassen  
2023-03-14

 BankID Signing  
Jan Einar Åsbakk  
2023-03-14

 BankID Signing  
Ketil Jøssund  
2023-03-14

# ÅRSREGNSKAP

2022

## ELDORADOGÅRDEN UTVIKLING AS



<b>Resultatregnskap</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Husleieinntekter		4 104 314	6 092 608
Annen driftsinntekt		4 800	43 629
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b><u>4 109 114</u></b>	<b><u>6 136 237</u></b>
Avskrivning på driftsmidler	1	1 348 895	1 333 222
Annen driftskostnad	2	3 857 328	1 644 003
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>5 206 223</u></b>	<b><u>2 977 225</u></b>
<b>Driftsresultat</b>		<b><u>-1 097 109</u></b>	<b><u>3 159 012</u></b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	0	11 579
Annen renteinntekt		0	7 154
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	2 072 524	1 151 982
Annen rentekostnad		329	2 602
<b>Resultat av finansposter</b>		<b><u>-2 072 853</u></b>	<b><u>-1 135 851</u></b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b><u>-3 169 962</u></b>	<b><u>2 023 161</u></b>
Skattekostnad på resultat	4	-697 391	445 095
<b>Ordinært resultat</b>		<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>
<b>Årsresultat</b>		<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 578 066
Overført fra annen egenkapital		2 472 571	0
<b>Sum overføringer</b>	5	<b><u>-2 472 571</u></b>	<b><u>1 578 066</u></b>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Eiendeler</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	64 070 912	63 970 752
Maskiner og anlegg	1	40 175	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<u>64 111 087</u>	<u>63 970 752</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<u>64 111 087</u>	<u>63 970 752</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		281 482	546 882
Kortsiktig fordring mot selskap i konsern	3	0	150 000
Andre kortsiktige fordringer		87 259	158 383
<b>Sum fordringer</b>		<u>368 741</u>	<u>855 265</u>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<u>368 741</u>	<u>855 265</u>
<b>Sum eiendeler</b>		<u>64 479 828</u>	<u>64 826 017</u>



<b>Balanse</b>			
Eldoradogården Utvikling AS			
<b>Egenkapital og gjeld</b>	<b>Note</b>	<b>31.12.22</b>	<b>31.12.21</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 7	3 100 000	3 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	2 005 494	2 005 494
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 105 494</b>	<b>5 105 494</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	0	-16 386
Udekket tap	5	-2 488 957	0
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 488 957</b>	<b>-16 386</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 616 537</b>	<b>5 089 108</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	2 184 068	2 881 459
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3	58 964 114	55 519 145
Leverandørgjeld		696 120	1 336 304
Skyldig offentlige avgifter		18 988	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 679 223</b>	<b>56 855 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 863 291</b>	<b>59 736 909</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>64 479 828</b>	<b>64 826 017</b>
Bergen, 14.03.2023			
_____ Jan Einar Åsbakk styremedlem	_____ Jørn Egil Andreassen styreleder	_____ Ketil Jøssund styremedlem	
Eldoradogården Utvikling AS			Side 3



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Generelt

Selskapet Eldoradogården Utvikling AS ble stiftet den 30.august 2006.

Selskapet ble kjøpt av VestenFjeldske Eiendom AS 18.desember 2020.

Eldoradogården Utvikling AS eies 100% av VestenFjeldske Eiendom AS, som igjen eies 71,55% av Reitan Eiendom AS.

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

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

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

#### Regnskapsprinsipper

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

#### Konsernkontoordning

Selskapet har konsernkontoordning hvor morselskapet, Reitan Eiendom AS, er eier av toppkontoen.

Selskapets andel av bankinnskudd som inngår i cashpool er klassifisert som konsernmellomværende.

#### 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.

#### Varige driftsmidler og avskrivninger

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

#### Fordringer

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

#### Skattekostnad og utsatt skatt

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

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

#### Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 1 - Varige driftsmidler

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

	Bygning	Teknisk anlegg	Maskiner	Tomt	Anlegg u/utførelse	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01.22	57 976 645	257 344	0	5 000 000	2 069 984	65 303 973
+ Tilgang	0	0	54 084	0	1 435 147	1 489 231
- Avgang	0	0	0	0	0	0
= Anskaffelseskost pr 31.12.22	57 976 645	257 344	54 084	5 000 000	3 505 131	66 793 204
- Akk.avskrivninger pr 01.01.22	1 321 953	11 269	0	0	0	1 333 222
- Avskrivninger pr 31.12.22	1 323 019	11 967	13 909	0	0	1 348 895
= <b>Bokført verdi pr 31.12.22</b>	<b>55 331 673</b>	<b>234 108</b>	<b>40 175</b>	<b>5 000 000</b>	<b>3 505 131</b>	<b>64 111 087</b>
Årets avskrivning	1 323 019	11 967	13 909			1 348 895
Økonomisk levetid	10-100 år	20år	3år			

#### Note 2 - Ansatte og godtgjørelser

Ved regnskapsårets slutt hadde selskapet ingen ansatte.

#### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør i 2022 kr 18 231,68 eks. mva og gjelder ordinær revisjon.

#### Note 3 - Konsernintern fordring/gjeld

Oversikt konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12:	2022	2021
Reitan Eiendom AS - konsernkontoordning	58 522 386	55 398 596
Reitan Eiendom Drift AS - leverandørgjeld	0	120 549
Vestenfjeldske Eiendom AS - leverandørgjeld	246 500	
Vestenfjeldske Eiendom Drift AS - leverandørgjeld	195 228	
<b>Sum konsernintern kortsiktig gjeld pr 31.12</b>	<b>58 964 114</b>	<b>55 519 145</b>

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

Oversikt konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12:	2022	2021
Vestenfjeldske Eiendom AS - mellomværende	0	150 000
<b>Sum konsernintern kortsiktig fordring pr 31.12</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>

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



## Noter

### Eldoradogården Utvikling AS

#### Note 4 - Skatt

<b>Årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	-	-
Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-697 391	445 095
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-697 391</b>	<b>445 095</b>
<b>Betalbar skatt i årets skattekostnad:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skatt	-3 169 962	2 023 161
Permanente forskjeller	0	0
Endring midlertidige forskjeller	52 894	-187 514
Endring fremførbart underskudd	3 117 068	-1 835 647
<b>Grunnlag betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt på årets resultat, 22%	0	0
<b>Sum betalbar skatt på ordinært resultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Spesifikasjon av midlertidige forskjeller</b>	<b>Endring</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kundefordringer	0	0	0
Varige driftsmidler	52 894	19 656 043	19 708 937
Underskudd til fremføring	3 117 068	-9 728 463	-6 611 395
<b>Grunnlag for beregning av utsatt skatt</b>	<b>3 169 962</b>	<b>9 927 580</b>	<b>13 097 542</b>
<b>Utsatt skatt, 22%</b>	<b>697 391</b>	<b>2 184 068</b>	<b>2 881 459</b>

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
22% skatt av årets resultat før skatt	697 391	-445 095
22% skatt på årets permanente forskjeller	0	0
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>697 391</b>	<b>-445 095</b>

#### Note 5 - Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital/ Udekket tap</b>	<b>Sum</b>
Pr 31.12.21	3 100 000	2 005 494	-16 386	5 089 108
Årets resultat			-2 472 571	-2 472 571
<b>Pr 31.12.22</b>	<b>3 100 000</b>	<b>2 005 494</b>	<b>-2 488 957</b>	<b>2 616 537</b>

#### Note 6 - Pantstillelser og garantier

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

Bokført verdi pantsatte eiendeler er kr 64 111 087.

#### Note 7 - Aksjekapital

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

<b>Selskapets aksjonærer</b>	<b>Antall aksjer</b>	<b>Eierandel i %</b>
VestenFjeldske Eiendom AS	1 000	100 %

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