



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
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:	10.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		57 969 981	57 387 644
Annen driftsinntekt		17 384 449	19 040 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 354 430</b>	<b>76 428 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	4 615 457	4 599 494
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 701 930	14 131 486
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	16 896 339	19 062 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 213 726</b>	<b>37 793 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 140 704</b>	<b>38 634 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	1 739 663	622 550
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 739 663</b>	<b>622 550</b>
Annen rentekostnad	5		
Annen finanskostnad	5	23 532 132	14 736 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 532 132</b>	<b>14 736 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 792 469</b>	<b>-14 113 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>18 348 235</b>	<b>24 521 355</b>
Skattekostnad på resultat	6	4 043 950	5 401 297
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	30 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 695 715	-10 879 942
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	450 381 846	457 557 443
Maskiner og anlegg	4	81 333	100 470
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 555 037	3 571 281
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9		
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8, 9	19 712 880	13 875 528
Andre kortsiktige fordringer	9	1 720 184	2 593 089
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 433 063</b>	<b>16 468 617</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	62 460 013	47 867 428
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>62 460 013</b>	<b>47 867 428</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		83 893 076	64 336 044
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	57 680 000	57 680 000
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 680 000</b>	<b>57 680 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	4 472 920	20 168 635
Udekket tap	12		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 472 920</b>	<b>20 168 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 152 920</b>	<b>77 848 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 117 826	1 418 538
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>1 117 826</b>	<b>1 418 538</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	406 084 000	410 184 000
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld	9, 13		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>406 084 000</b>	<b>410 184 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>407 201 826</b>	<b>411 602 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	3 333 477	2 536 538
Betalbar skatt	6	4 344 662	5 755 942
Skyldig offentlige avgifter		3 661 881	3 816 757



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Utbytte	12	30 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		26 216 527	24 004 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 556 547</b>	<b>36 114 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>474 758 373</b>	<b>447 716 604</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 502747

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei  
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: 10.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 986 307 370  
NEDREMARKA EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		57 969 981	57 387 644
Annen driftsinntekt		17 384 449	19 040 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>75 354 430</b>	<b>76 428 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2, 3	4 615 457	4 599 494
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 701 930	14 131 486
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	3	16 896 339	19 062 694
<b>Sum kostnader</b>		<b>35 213 726</b>	<b>37 793 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 140 704</b>	<b>38 634 818</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	5		
Annen finansinntekt	5	1 739 663	622 550
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 739 663</b>	<b>622 550</b>
Annen rentekostnad	5		
Annen finanskostnad	5	23 532 132	14 736 013
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>23 532 132</b>	<b>14 736 013</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 792 469</b>	<b>-14 113 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	6	4 043 950	5 401 297
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte		30 000 000	30 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 695 715	-10 879 942



Sum overføringer og  
disponeringer

14 304 285

19 120 058



Organisasjonsnr: 986 307 370  
NEDREMARKA EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utvikling	4		
Konsesjoner, patenter o.l.	4		
Utsatt skattefordel	6		
Goodwill	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	450 381 846	457 557 443
Maskiner og anlegg	4	81 333	100 470
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4	2 555 037	3 571 281
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	8, 9		
Investeringer i tilknyttet selskap	8		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9		
Andre langsiktige fordringer	9		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7, 8, 9	19 712 880	13 875 528
Andre kortsiktige fordringer	9	1 720 184	2 593 089
Konsernfordringer	9		
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 433 063</b>	<b>16 468 617</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	10	62 460 013	47 867 428
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>62 460 013</b>	<b>47 867 428</b>



Sum omløpsmidler		83 893 076	64 336 044
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	57 680 000	57 680 000
Overkurs	12		
Annen innskutt egenkapital	12		
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 680 000</b>	<b>57 680 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	4 472 920	20 168 635
Udekket tap	12		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 472 920</b>	<b>20 168 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 152 920</b>	<b>77 848 635</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	1 117 826	1 418 538
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>1 117 826</b>	<b>1 418 538</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	7, 13	406 084 000	410 184 000
Langsiktig konserngjeld	13		
Øvrig langsiktig gjeld	9, 13		
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>406 084 000</b>	<b>410 184 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>407 201 826</b>	<b>411 602 538</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	8	3 333 477	2 536 538
Betalbar skatt	6	4 344 662	5 755 942
Skyldig offentlige avgifter		3 661 881	3 816 757
Utbytte	12	30 000 000	
Kortsiktig konserngjeld	9		
Annen kortsiktig gjeld		26 216 527	24 004 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 556 547</b>	<b>36 114 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>474 758 373</b>	<b>447 716 604</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Organisasjonsnr: 986 307 370  
NEDREMARKA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
5.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsregnskap 2023

## Nedremarka Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 986 307 370



## Årsberetning 2023 for Nedremarka Eiendom AS

### VIRKSOMHETENS ART

Nedremarka Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av kjøpesenteret M44. Selskapet er lokalisert i Time kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### FREMTIDIG UTVIKLING

Nedremarka Eiendom AS v kjøpesenteret M44 har over tid hatt god utleieandel og selskapet vil i 2024 jobbe videre med detaljregulering av eiendommen med sikte på å utvide kjøpesenteret med nye handelsarealer, kontorer, bolig samt og øke parkeringskapasiteten.

### RETTVISENDE OVERSIKT OG REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Nedremarka Eiendom AS oppnådde for 2023 et årsresultat på TNOK 14 304 mot et overskudd i 2022 på TNOK 19 120. Driftsinntektene i selskapet utgjorde TNOK 75 354 i 2023 som er en reduksjon på TNOK 1 074 fra 2022. Driftskostnadene har i 2023 blitt redusert med TNOK 2 580 fra 2022. Lønnskostnader er økt med TNOK 15 og andre driftskostnader er redusert med TNOK 2 166. Reduksjon i andre driftskostnader knytter seg i stor grad til reduserte strømpriser. Driftsresultat er økt med TNOK 1 506 fra 2022. Resultat av finansposter er økt med TNOK 7 679 som følge av økte rentekostnader.

I 2023 utgjorde netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter TNOK 24 184 som gir en reduksjon med TNOK 14 328 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er høyere rentekostnader og økning i kundefordringer per 31.12.2023 som øker arbeidskapitalen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er forbedret med TNOK 14 988. Dette forklares med at selskapet refinansierte langsiktig gjeld i 2022 og deler av dette ble benyttet til utbetaling av utbytte. Samlet likvidtetsendring for selskapet utgjorde dermed TNOK 14 593.

Selskapets likvidbeholdning var per 31.12.2023 på TNOK 62 460 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2023 utgjorde 14,2% av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året TNOK 536 911 sammenliknet med TNOK 525 565 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2023 var 11,6% sammenliknet med 14,8% året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Nedremarka Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet har per 31.12.2023 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

### Kredittrisiko

Selskapet vil være eksponert for kredittrisiko til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær har vært på 6,14 % for 2023 mot 1,3 % for 2022.

Nedremarka Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 årsverk, 2 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 1 er kvinne.



## YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Selskapet har i regnskapsåret gjennomført ulike tiltak på områdene sosiale forhold, miljø og klima.

### Sosiale forhold / sosialt ansvar

Nedremarka Eiendom AS har også i regnskapsåret 2023 hatt søkelys på kompetanseløft innen ulike områder for ansatte i administrasjonen. Blant gjennomførte tiltak i 2023 er tilrettelegging for ansatte for relevante kurs innen sitt fagområde og i tillegg brann, sikkerhet og HLR samt ulike tekniske sertifiseringer.

M44 tilbyr gratis stand til lag og foreninger på Jæren og er sponsor for flere idrettslag på bredde -og elitenivå samt at daglig leder deltar i ulike styrer og andre verv relatert til utviklingen i Jæregionen.

### Miljø og klima

Nedremarka Eiendom AS har i 2023 redusert energiforbruket ytterligere med 6% målt mot 2022. Selskapet vil i 2024 arbeide videre for å redusere energiforbruk og utslipp ytterligere gjennom ulike tiltak samt å vurdere komplimenterende energiløsninger som solceller.

Leietakere er pålagt å kildesortere etter gjeldende regler. Avfallet fra selskapet registreres, og det har i 2023 blitt redusert med 11 % sammenlignet med 2022. Nedgangen utgjør 42 tonn.

Selskapet vil i 2024 igangsette en BREEAM- in Use prosess med ett mål om å sertifisere kjøpesenteret og identifisere ytterligere tiltak som er energi besparende.

### Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. I 2023 har selskapet redegjort for arbeidet med Åpenhetsloven og gjennomført aktsomhetsvurderinger. Informasjonen er gjort tilgjengelig digitalt på selskapets nettsider.

## FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder eller styremedlem.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Nedremarka Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 14 304 285 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	30 000 000
Fra annen egenkapital	-15 695 715

Bryne, 09.02.2024  
Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen  
styreleder

Annette Rigét Bruun  
styremedlem

Leif Terje Hegreberg  
styremedlem

Tore Klovning

Eli Ulveseter



styremedlem

daglig leder



### RESULTATREGNSKAP

#### NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		57 969 981	57 387 644
Annen driftsinntekt		17 384 449	19 040 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>75 354 430</b>	<b>76 428 492</b>
Lønnskostnad	2, 3	4 615 457	4 599 494
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 701 930	14 131 486
Annen driftskostnad	3	16 896 339	19 062 694
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 213 726</b>	<b>37 793 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 140 704</b>	<b>38 634 818</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	5	1 739 663	622 550
Annen finanskostnad	5	23 532 132	14 736 013
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-21 792 469</b>	<b>-14 113 463</b>
Resultat før skattekostnad		18 348 235	24 521 355
Skattekostnad på resultat	6	4 043 950	5 401 297
<b>Resultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		30 000 000	0
Tilleggsutbytte		0	30 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 695 715	-10 879 942
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>



## BALANSE

### NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	450 381 846	457 557 443
Maskiner og anlegg	4	81 333	100 470
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 555 037	3 571 281
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7, 8, 9	19 712 880	13 875 528
Andre kortsiktige fordringer	9	1 720 184	2 593 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 433 063</b>	<b>16 468 617</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	62 460 013	47 867 428
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>83 893 076</b>	<b>64 336 044</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>



### BALANSE

#### NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	11, 12	57 680 000	57 680 000
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>57 680 000</strong>	<strong>57 680 000</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	12	4 472 920	20 168 635
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>4 472 920</strong>	<strong>20 168 635</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>62 152 920</strong>	<strong>77 848 635</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</strong>			
Utsatt skatt	6	1 117 826	1 418 538
<strong>Sum avsetning for forpliktelser</strong>		<strong>1 117 826</strong>	<strong>1 418 538</strong>
<strong>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</strong>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	406 084 000	410 184 000
<strong>Sum annen langsiktig gjeld</strong>		<strong>406 084 000</strong>	<strong>410 184 000</strong>
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld	8	3 333 477	2 536 538
Betalbar skatt	6	4 344 662	5 755 942
Skyldig offentlige avgifter		3 661 881	3 816 757
Utbytte	12	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		26 216 527	24 004 829
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>67 556 547</strong>	<strong>36 114 066</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>474 758 373</strong>	<strong>447 716 604</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>536 911 292</strong>	<strong>525 565 239</strong>



**BALANSE**

**NEDREMARKA EIENDOM AS**

Bryne, 09.02.2024

Styret i Nedremarka Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Annette Rigét Bruun  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Terje Hegreberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Klovning  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eli Ulveseter  
daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### NEDREMARKA EIENDOM AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		18 348 235	24 521 355
Periodens betalte skatt		5 755 942	4 885 648
Ordinære avskrivninger		13 701 930	14 131 486
Endring i kundefordringer		-5 837 352	1 861 995
Endring i leverandørgjeld		796 939	-625 196
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 929 727	3 607 840
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>24 183 537</b>	<b>38 611 832</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		5 490 953	1 298 183
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-5 490 953</b>	<b>-1 298 183</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	26 766 938
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		4 100 000	854 938
Utbetalinger av utbytte		0	-45 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-4 100 000</b>	<b>-19 088 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		14 592 584	18 225 649
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		47 867 428	29 641 778
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>62 460 012</b>	<b>47 867 428</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

### DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene er opptjent. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

### KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

### 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

### FELLESKOSTNADER

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

### PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Nedre marka Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20% omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2023 er kostnadsført.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 1 Finansiell Markedsrisiko

Nedremarka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2023 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

## Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko knyttet til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være begrenset. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

## Note 2 Innskuddspensjon

Nedremarka Eiendom AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr. 31.12.2023 var det 5 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 229 173 og NOK 334 611 i henholdsvis 2022 og 2023.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<u>Lønnskostnader</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Lønninger	3 543 917	3 593 298
Arbeidsgiveravgift	578 829	547 175
Pensjonskostnader	334 611	229 173
Andre ytelser	158 100	229 848
<b>Sum</b>	<b>4 615 457</b>	<b>4 599 494</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 5 årsverk.

<u>Ytelser til ledende personer</u>	<u>Daglig leder</u>
Lønn	1 389 260
Pensjonskostnader	151 242
Annen godtgjørelse	12 239
<b>Sum</b>	<b>1 552 741</b>

<u>Godtgjørelse til revisor gjelder:</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Revisjon	67 322	29 939
Bistand	50 584	1 050



## Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Anlegg u. utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekn. installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	65 376 626	533 612 042	2 063 714	47 371 386	48 375 149	696 798 916
Tilgang i året	0	711 421	6 062 795	105 000	552 375	7 431 591
Avgang i året	0	0	-1 940 639		0	-1 940 639
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>65 376 626</b>	<b>534 323 464</b>	<b>6 185 870</b>	<b>47 476 386</b>	<b>48 927 523</b>	<b>702 289 868</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	175 270 543	0	43 699 634	16 599 545	235 569 722
Periodens avskrivninger	0	10 378 033	0	1 140 381	2 183 516	13 701 930
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>185 648 575</b>	<b>0</b>	<b>44 840 015</b>	<b>18 783 061</b>	<b>249 271 652</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>65 376 626</b>	<b>348 674 888</b>	<b>6 185 870</b>	<b>2 636 370</b>	<b>30 144 462</b>	<b>453 018 216</b>
Økonomisk levetid	Evig	50 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

## Note 5 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen renteinntekt	1 701 712	584 708
Annen finansinntekt	37 951	37 842
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 739 663</b>	<b>622 550</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentebytteavtaler	0	859 084
Annen rentekostnad	23 489 581	13 759 523
Annen finanskostnad (disagio)	42 551	117 406
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>23 532 132</b>	<b>14 736 013</b>



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 344 662	5 755 942
Endring i utsatt skatt	-300 712	-354 645
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 043 950</b>	<b>5 401 297</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	18 348 235	24 521 355
Permanente forskjeller	33 357	29 993
Endring i midlertidige forskjeller	1 366 873	1 612 025
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>19 748 465</b>	<b>26 163 372</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 344 662	5 755 942
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 344 662</b>	<b>5 755 942</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	18 348 235	24 521 355
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 036 612	5 394 698
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 339	6 598
<b>Sum</b>	<b>4 043 950</b>	<b>5 401 297</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	26 139 218	27 191 829	1 052 610
Fordringer	-412 256	-532 000	-119 744
Avsetninger mv	-3 722 071	-3 288 065	434 006
<b>Sum</b>	<b>22 004 891</b>	<b>23 371 764</b>	<b>1 366 873</b>
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 081 027</b>	<b>6 447 900</b>	<b>1 366 873</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 117 826</b>	<b>1 418 538</b>	<b>300 712</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	406 084 000	410 184 000
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	450 381 846	457 557 443
Kundefordringer	19 712 880	13 875 528



## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Nedremarka Eiendom AS eies med 50% av Coop Sørvest SA og 50% av Coop Norge Eiendom AS. Nedremarka Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Transaksjoner med nærstående består av kjøp av eiendomstjenester fra Coop Norge Eiendom AS og utleie av butikk-arealer til Coop Sørvest SA. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	3 248 668	22 830
Tilknyttet selskap	200 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>3 448 668</b>	<b>222 830</b>

## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) utgjør kr. 148 152.

## Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2023 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 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>57 680</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## Note 12 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>57 680 000</b>	<b>20 168 635</b>	<b>77 848 635</b>
Årets resultat		14 304 285	14 304 285
Utbytte		-30 000 000	-30 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>57 680 000</b>	<b>4 472 920</b>	<b>62 152 920</b>



**Note 13 Langsiktig gjeld**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år**

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nedre marka Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nedre marka Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023,
- Resultatregnskap 2023
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sigmund Olav Lie  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MWPTH-YBNWZ-056YZ-USKL4-K8AEA-Y04WS



# PENNEO

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

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

## Sigmund Olav Lie

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 16:00:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MWPTH-YBNWZ-056YZ-USKL4-K8AEA-104WS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



# Årsregnskap 2023

## Nedremarka Eiendom AS

**Styrets årsberetning**  
**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Kontantstrøm**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 986 307 370**



## Årsberetning 2023 for Nedremarka Eiendom AS

### VIRKSOMHETENS ART

Nedremarka Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter utleie av kjøpesenteret M44. Selskapet er lokalisert i Time kommune.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapslovens § 3-3a bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### FREMTIDIG UTVIKLING

Nedremarka Eiendom AS v kjøpesenteret M44 har over tid hatt god utleieandel og selskapet vil i 2024 jobbe videre med detaljregulering av eiendommen med sikte på å utvide kjøpesenteret med nye handelsarealer, kontorer, bolig samt og øke parkeringskapasiteten.

### RETTVISENDE OVERSIKT OG REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Nedremarka Eiendom AS oppnådde for 2023 et årsresultat på TNOK 14 304 mot et overskudd i 2022 på TNOK 19 120. Driftsinntektene i selskapet utgjorde TNOK 75 354 i 2023 som er en reduksjon på TNOK 1 074 fra 2022. Driftskostnadene har i 2023 blitt redusert med TNOK 2 580 fra 2022. Lønnskostnader er økt med TNOK 15 og andre driftskostnader er redusert med TNOK 2 166. Reduksjon i andre driftskostnader knytter seg i stor grad til reduserte strømpriser. Driftsresultat er økt med TNOK 1 506 fra 2022. Resultat av finansposter er økt med TNOK 7 679 som følge av økte rentekostnader.

I 2023 utgjorde netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter TNOK 24 184 som gir en reduksjon med TNOK 14 328 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er høyere rentekostnader og økning i kundefordringer per 31.12.2023 som øker arbeidskapitalen. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er forbedret med TNOK 14 988. Dette forklares med at selskapet refinansierte langsiktig gjeld i 2022 og deler av dette ble benyttet til utbetaling av utbytte. Samlet likvidtetsendring for selskapet utgjorde dermed TNOK 14 593.

Selskapets likvidbeholdning var per 31.12.2023 på TNOK 62 460 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2023 utgjorde 14,2% av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året TNOK 536 911 sammenliknet med TNOK 525 565 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2023 var 11,6% sammenliknet med 14,8% året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Nedremarka Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### FINANSIELL RISIKO

Selskapet har per 31.12.2023 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

#### Kredittrisiko

Selskapet vil være eksponert for kredittrisiko til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være moderat. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

### ARBEIDSMILJØ, LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

Styret anser arbeidsmiljøet i selskapet som godt. Det er ikke iverksatt spesielle tiltak i denne forbindelse. Ansatte i virksomheten har ikke vært utsatt for ulykker eller skader i forbindelse med utførelsen av sitt arbeid. Totalt sykefravær har vært på 6,14 % for 2023 mot 1,3 % for 2022.

Nedremarka Eiendom AS har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn, og har innarbeidet en personalpolitikk anses for å være kjønnsnøytral på alle områder. Selskapet hadde ved årets utløp 5 årsverk, 2 kvinner og 3 menn. Selskapets styre består av 4 personer, hvorav 1 er kvinne.



## YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Selskapet har i regnskapsåret gjennomført ulike tiltak på områdene sosiale forhold, miljø og klima.

### Sosiale forhold / sosialt ansvar

Nedremarka Eiendom AS har også i regnskapsåret 2023 hatt søkelys på kompetanseløft innen ulike områder for ansatte i administrasjonen. Blant gjennomførte tiltak i 2023 er tilrettelegging for ansatte for relevante kurs innen sitt fagområde og i tillegg brann, sikkerhet og HLR samt ulike tekniske sertifiseringer.

M44 tilbyr gratis stand til lag og foreninger på Jæren og er sponsor for flere idrettslag på bredde -og elitenivå samt at daglig leder deltar i ulike styre og andre verv relatert til utviklingen i Jæregionen.

### Miljø og klima

Nedremarka Eiendom AS har i 2023 redusert energiforbruket ytterligere med 6% målt mot 2022. Selskapet vil i 2024 arbeide videre for å redusere energiforbruk og utslipp ytterligere gjennom ulike tiltak samt å vurdere komplimenterende energiløsninger som solceller.

Leietakere er pålagt å kildesortere etter gjeldende regler. Avfallet fra selskapet registreres, og det har i 2023 blitt redusert med 11 % sammenlignet med 2022. Nedgangen utgjør 42 tonn.

Selskapet vil i 2024 igangsette en BREEAM- in Use prosess med ett mål om å sertifisere kjøpesenteret og identifisere ytterligere tiltak som er energi besparende.

### Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. I 2023 har selskapet redegjort for arbeidet med Åpenhetsloven og gjennomført aktsomhetsvurderinger. Informasjonen er gjort tilgjengelig digitalt på selskapets nettsider.

### FORSIKRING FOR STYRETS MEDLEMMER OG DAGLIG LEDER

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av daglig leder eller styremedlem.

### FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Nedremarka Eiendom AS har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2023.

### ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2023 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 14 304 285 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Avsatt til utbytte	30 000 000
Fra annen egenkapital	-15 695 715

Bryne, 09.02.2024  
Styret i Nedremarka Eiendom AS

Helge Christian Haugen  
styreleder

Annette Rigét Bruun  
styremedlem

Leif Terje Hegreberg  
styremedlem

Tore Klovning

Eli Ulveseter



styremedlem

daglig leder



### RESULTATREGNSKAP

#### NEDREMARKA EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		57 969 981	57 387 644
Annen driftsinntekt		17 384 449	19 040 848
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>75 354 430</b>	<b>76 428 492</b>
Lønnskostnad	2, 3	4 615 457	4 599 494
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	13 701 930	14 131 486
Annen driftskostnad	3	16 896 339	19 062 694
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>35 213 726</b>	<b>37 793 674</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 140 704</b>	<b>38 634 818</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	5	1 739 663	622 550
Annen finanskostnad	5	23 532 132	14 736 013
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-21 792 469</b>	<b>-14 113 463</b>
Resultat før skattekostnad		18 348 235	24 521 355
Skattekostnad på resultat	6	4 043 950	5 401 297
<b>Resultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til utbytte		30 000 000	0
Tilleggsutbytte		0	30 000 000
Overført fra annen egenkapital		-15 695 715	-10 879 942
<b>Sum overføringer</b>		<b>14 304 285</b>	<b>19 120 058</b>



## BALANSE

### NEDREMARKA EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4, 7	450 381 846	457 557 443
Maskiner og anlegg	4	81 333	100 470
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4	2 555 037	3 571 281
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>453 018 216</b>	<b>461 229 194</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	7, 8, 9	19 712 880	13 875 528
Andre kortsiktige fordringer	9	1 720 184	2 593 089
<b>Sum fordringer</b>		<b>21 433 063</b>	<b>16 468 617</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	62 460 013	47 867 428
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>83 893 076</b>	<b>64 336 044</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>



### BALANSE

#### NEDREMARKA EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	11, 12	57 680 000	57 680 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>57 680 000</b>	<b>57 680 000</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	12	4 472 920	20 168 635
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 472 920</b>	<b>20 168 635</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>62 152 920</b>	<b>77 848 635</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>			
Utsatt skatt	6	1 117 826	1 418 538
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>1 117 826</b>	<b>1 418 538</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 13	406 084 000	410 184 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>406 084 000</b>	<b>410 184 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	8	3 333 477	2 536 538
Betalbar skatt	6	4 344 662	5 755 942
Skyldig offentlige avgifter		3 661 881	3 816 757
Utbytte	12	30 000 000	0
Annen kortsiktig gjeld		26 216 527	24 004 829
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 556 547</b>	<b>36 114 066</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>474 758 373</b>	<b>447 716 604</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>536 911 292</b>	<b>525 565 239</b>



**BALANSE**

**NEDREMARKA EIENDOM AS**

Bryne, 09.02.2024

Styret i Nedremarka Eiendom AS

\_\_\_\_\_  
Helge Christian Haugen  
styreleder

\_\_\_\_\_  
Annette Rigét Bruun  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Leif Terje Hegreberg  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tore Klovning  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eli Ulveseter  
daglig leder



## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### NEDREMARKA EIENDOM AS

	Note	2023	2022
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		18 348 235	24 521 355
Periodens betalte skatt		5 755 942	4 885 648
Ordinære avskrivninger		13 701 930	14 131 486
Endring i kundefordringer		-5 837 352	1 861 995
Endring i leverandørgjeld		796 939	-625 196
Endring i andre tidsavgrensningsposter		2 929 727	3 607 840
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>24 183 537</b>	<b>38 611 832</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		5 490 953	1 298 183
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-5 490 953</b>	<b>-1 298 183</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	26 766 938
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		4 100 000	854 938
Utbetalinger av utbytte		0	-45 000 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-4 100 000</b>	<b>-19 088 000</b>
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		14 592 584	18 225 649
Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. begynnel		47 867 428	29 641 778
<b>Beh. av kont. og kontantekvivalenter ved per. slutt</b>		<b>62 460 012</b>	<b>47 867 428</b>



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene er opptjent. 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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## 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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## FELLESKOSTNADER

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

## PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Nedre marka Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20% omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2023 er kostnadsført.



## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 1 Finansiell Markedsrisiko

Nedremarka Eiendom AS benyttet seg av rentebindingskontrakter frem til kontraktens utløp juni 2022. Selskapet har per 31.12.2023 ingen rentebindingskontrakter, men flytende rente på utestående pantelån. Selskapet har betydelig fri kontantstrøm og tilgjengelig likviditet til å håndtere svingninger i rentemarkedet.

## Kredittrisiko

Selskapet er eksponert for kredittrisiko knyttet til kundeporteføljen. Risiko for at motpart ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser anses å være begrenset. Det har historisk sett vært lite tap på fordringer.

## Note 2 Innskuddspensjon

Nedremarka Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Pr. 31.12.2023 var det 5 medlemmer i ordningen.

Kostnadsført innskudd utgjorde NOK 229 173 og NOK 334 611 i henholdsvis 2022 og 2023.

## Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	3 543 917	3 593 298
Arbeidsgiveravgift	578 829	547 175
Pensjonskostnader	334 611	229 173
Andre ytelser	158 100	229 848
<b>Sum</b>	<b>4 615 457</b>	<b>4 599 494</b>

Selskapet har i 2023 sysselsatt 5 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	1 389 260
Pensjonskostnader	151 242
Annen godtgjørelse	12 239
<b>Sum</b>	<b>1 552 741</b>

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	67 322	29 939
Bistand	50 584	1 050



## Note 4 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretnings- bygg	Anlegg u. utførelse	Inventar og maskiner	Faste tekn. installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	65 376 626	533 612 042	2 063 714	47 371 386	48 375 149	696 798 916
Tilgang i året	0	711 421	6 062 795	105 000	552 375	7 431 591
Avgang i året	0	0	-1 940 639		0	-1 940 639
<b>Anskaffelseskost 31.12.2023</b>	<b>65 376 626</b>	<b>534 323 464</b>	<b>6 185 870</b>	<b>47 476 386</b>	<b>48 927 523</b>	<b>702 289 868</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	175 270 543	0	43 699 634	16 599 545	235 569 722
Periodens avskrivninger	0	10 378 033	0	1 140 381	2 183 516	13 701 930
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>185 648 575</b>	<b>0</b>	<b>44 840 015</b>	<b>18 783 061</b>	<b>249 271 652</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2023</b>	<b>65 376 626</b>	<b>348 674 888</b>	<b>6 185 870</b>	<b>2 636 370</b>	<b>30 144 462</b>	<b>453 018 216</b>
Økonomisk levetid	Evig	50 år		5-10 år	10-25 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

## Note 5 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen renteinntekt	1 701 712	584 708
Annen finansinntekt	37 951	37 842
<b>Sum annen finansinntekt</b>	<b>1 739 663</b>	<b>622 550</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentebytteavtaler	0	859 084
Annen rentekostnad	23 489 581	13 759 523
Annen finanskostnad (disagio)	42 551	117 406
<b>Sum annen finanskostnad</b>	<b>23 532 132</b>	<b>14 736 013</b>



## Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	4 344 662	5 755 942
Endring i utsatt skatt	-300 712	-354 645
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>4 043 950</b>	<b>5 401 297</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	18 348 235	24 521 355
Permanente forskjeller	33 357	29 993
Endring i midlertidige forskjeller	1 366 873	1 612 025
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>19 748 465</b>	<b>26 163 372</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	4 344 662	5 755 942
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>4 344 662</b>	<b>5 755 942</b>
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	18 348 235	24 521 355
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 036 612	5 394 698
Skatteeffekt av permanente forskjeller	7 339	6 598
<b>Sum</b>	<b>4 043 950</b>	<b>5 401 297</b>
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	26 139 218	27 191 829	1 052 610
Fordringer	-412 256	-532 000	-119 744
Avsetninger mv	-3 722 071	-3 288 065	434 006
<b>Sum</b>	<b>22 004 891</b>	<b>23 371 764</b>	<b>1 366 873</b>
Avskåret rentefradrag	-1 418 729	-1 418 729	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	-15 505 135	-15 505 135	0
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>5 081 027</b>	<b>6 447 900</b>	<b>1 366 873</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>1 117 826</b>	<b>1 418 538</b>	<b>300 712</b>

## Note 7 Pantstillelser og garantier

<b>Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	406 084 000	410 184 000
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger, tomter og annen fast eiendom	450 381 846	457 557 443
Kundefordringer	19 712 880	13 875 528



## Note 8 Transaksjoner med nærstående parter

Nedremarka Eiendom AS eies med 50% av Coop Sørvest SA og 50% av Coop Norge Eiendom AS. Nedremarka Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Transaksjoner med nærstående består av kjøp av eiendomstjenester fra Coop Norge Eiendom AS og utleie av butikk-arealer til Coop Sørvest SA. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

## Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer	3 248 668	22 830
Tilknyttet selskap	200 000	200 000
<b>Sum</b>	<b>3 448 668</b>	<b>222 830</b>

## Note 10 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) utgjør kr. 148 152.

## Note 11 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Nedremarka Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	57 680	1 000	57 680 000

## Eierstruktur:

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

## Note 12 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>57 680 000</b>	<b>20 168 635</b>	<b>77 848 635</b>
Årets resultat		14 304 285	14 304 285
Utbytte		-30 000 000	-30 000 000
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>57 680 000</b>	<b>4 472 920</b>	<b>62 152 920</b>



**Note 13 Langsiktig gjeld**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år**

Den langsiktige gjelden forfaller ikke senere enn 5 år.