



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lisa Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.05.2022

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, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Sum inntekter		0	0
Kostnader			
Lønnskostnad	2	272 480	266 240
Annen driftskostnad	2,8	148 984	138 178
Sum kostnader		421 464	404 418
Driftsresultat		-421 464	-404 418
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	53 340 755	49 120 035
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 087 036	1 499 022
Annen renteinntekt		448 500	392 438
Sum finansinntekter		55 876 291	51 011 495
Nedskr. av finansielle anleggsmidler			13 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 613 257	2 393 926
Annen rentekostnad		29 119 249	31 303 063
Annen finanskostnad			396 622
Sum finanskostnader		31 732 506	47 693 611
Netto finans		24 143 786	3 317 884
Ordinært resultat før skattekostnad		23 722 321	2 913 467
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 808 408	3 507 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		18 913 913	-594 092
Årsresultat		18 913 913	-594 092
Årsresultat etter minoritetsinteresser		18 913 913	-594 092
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		8 700 058	-594 092
Overføringer annen egenkapital		10 213 855	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum overføringer og disponeringer		18 913 913	-594 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 721 244	9 529 652
Sum immaterielle eiendeler		4 721 244	9 529 652
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	1 240 707 411	1 240 707 411
Investering i annet foretak i samme konsern	3	52 652 969	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		44 850 000	44 850 000
Andre langsiktige fordringer	4	30 358 125	35 215 425
Sum finansielle anleggsmidler		1 368 568 505	1 373 425 805
Sum anleggsmidler		1 373 289 749	1 382 955 457
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		30 816	2 500
Konsernfordringer		53 340 755	49 120 035
Sum fordringer		53 371 571	49 122 535
Sum omløpsmidler		53 371 571	49 122 535
SUM EIENDELER		1 426 661 320	1 432 077 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	497 500 000	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 500 000	497 500 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Annen egenkapital		10 213 855	
Udekket tap	10		8 700 058
Sum opptjent egenkapital		10 213 855	-8 700 058
Sum egenkapital		507 713 855	488 799 942
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	756 275 000	785 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		756 275 000	785 850 000
Sum langsiktig gjeld		756 275 000	785 850 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		70 500	12 500
Skyldig offentlige avgifter		16 628	
Kortsiktig konserngjeld		122 759 517	109 313 917
Annen kortsiktig gjeld		39 825 819	48 101 633
Sum kortsiktig gjeld		162 672 465	157 428 050
Sum gjeld		918 947 465	943 278 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 426 661 320	1 432 077 992



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		47 926	-336 064
Leieinntekter		137 378 381	124 415 143
viderebel. felleskostnader		34 437 297	31 146 288
viderebel. felles markedsføring		8 127 979	7 652 967
andre driftsinntekter		10 416 772	46 320 402
Sum inntekter		190 408 355	209 198 736
Kostnader			
varekost		9 157 220	40 233 084
lønn og andre personalkostnader		317 760	391 896
avskrivninger		37 269 496	20 975 265
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 000 000	26 000 000
vedlikehold bygg, utstyr og inventar		10 561 712	4 598 378
eiers bidrag		3 624 272	3 465 467
forsikring, e.ksatt, komm avgifter		5 095 672	4 680 924
leiekostnader		1 870 817	1 847 713
markedsføring			400 000
administrasjonshonorar		10 531 868	8 836 513
andre driftskostnader		339 293	3 246 947
leietakers andel fk og fm		42 565 276	38 799 809
Sum kostnader		129 333 386	153 475 996
Driftsresultat		61 074 969	55 722 740
Finansinntekter og finanskostnader			
finansinntekter		477 341	445 942
Sum finansinntekter		477 341	445 942
finanskostnader		33 262 839	36 039 902
Sum finanskostnader		33 262 839	36 039 902
Netto finans		-32 785 498	-35 593 960
Ordinært resultat før skattekostnad		28 289 471	20 128 780



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
skattekostnad		6 046 919	4 518 573
Ordinært resultat etter skattekostnad		22 242 552	15 610 207
Årsresultat		22 242 552	15 610 207
Årsresultat etter minoritetsinteresser		22 242 552	15 610 207
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		22 242 552	15 610 207
Sum overføringer og disponeringer		22 242 552	15 610 207



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
andre rettigheter		54 145	85 105
Sum immaterielle eiendeler		54 145	85 105
Varige driftsmidler			
tomter og bygninger		1 652 387 165	1 678 205 220
inventar, driftsutstyr og lignende		4 163 626	1 782 385
Sum varige driftsmidler		1 656 550 791	1 679 987 605
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		22 425 000	22 425 000
andre langsiktige aksjer		110 000	110 000
andre langsiktige fordringer		31 270 922	36 533 940
Sum finansielle anleggsmidler		53 805 922	59 068 940
Sum anleggsmidler		1 710 410 858	1 739 141 650
Omløpsmidler			
Varer			
Varebeholdning		4 834 426	12 949 963
Sum varer		4 834 426	12 949 963
Fordringer			
kundefordringer		47 470 157	40 917 570
offentlige avgifter			2 921 127
andre kortsiktige fordringer		8 359 473	9 253 309
Sum fordringer		55 829 630	53 092 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
betalingsmidler		25 966 072	20 980 908
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		25 966 072	20 980 908
Sum omløpsmidler		86 630 128	87 022 877



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		1 797 040 986	1 826 164 527
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aaksjekapital		497 500 000	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 500 000	497 500 000
Opptjent egenkapital			
annen egenkapital		241 557 752	219 315 201
Sum opptjent egenkapital		241 557 752	219 315 201
Sum egenkapital		739 057 752	716 815 201
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		60 854 735	56 516 371
Sum avsetninger for forpliktelser		60 854 735	56 516 371
Annem langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		871 061 319	907 396 962
annen langsiktig gjeld		22 425 000	22 732 767
Sum annen langsiktig gjeld		893 486 319	930 129 729
Sum langsiktig gjeld		954 341 054	986 646 100
Kortsiktig gjeld			
gjeld til kredittinstitusjoner		38 817 587	53 876 171
Leverandørgjeld		8 308 404	8 213 338
betalbar skatt		1 708 515	1 870 271
skyldig offentlige avgifter		2 751 245	5 850 540
annen kortsiktig gjeld		52 056 429	52 892 906
Sum kortsiktig gjeld		103 642 180	122 703 226
Sum gjeld		1 057 983 234	1 109 349 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 797 040 986	1 826 164 527



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Amco Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	272 480	266 240
Annen driftskostnad	2,8	148 984	138 178
Sum driftskostnader		421 464	404 418
DRIFTSRESULTAT		(421 464)	(404 418)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	53 340 755	49 120 035
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		2 087 036	1 499 022
Annen renteinntekt		448 500	392 438
Sum finansinntekter		55 876 291	51 011 495
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	13 600 000
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 613 257	2 393 926
Annen rentekostnad		29 119 249	31 303 063
Annen finanskostnad		0	396 622
Sum finanskostnader		31 732 506	47 693 611
NETTO FINANSPOSTER		24 143 786	3 317 884
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		23 722 321	2 913 467
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 808 408	3 507 559
ORDINÆRT RESULTAT		18 913 913	(594 092)
ARSRESULTAT		18 913 913	(594 092)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		10 213 855	0
Fremføring av udekket tap		8 700 058	(594 092)
SUM OVERF. OG DISP.		18 913 913	(594 092)



Amco Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 721 244	9 529 652
Sum immaterielle eiendeler		4 721 244	9 529 652
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 240 707 411	1 240 707 411
Investeringer i foretak i samme konsern	3	52 652 969	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap		44 850 000	44 850 000
Andre langsiktige fordringer	4	30 358 125	35 215 425
Sum finansielle anleggsmidler		1 368 568 505	1 373 425 805
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 289 749	1 382 955 457
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		53 340 755	49 120 035
Andre kortsiktige fordringer		30 816	2 500
Sum fordringer		53 371 571	49 122 535
SUM OMLØPSMIDLER		53 371 571	49 122 535
SUM EIENDELER		1 426 661 320	1 432 077 992



Amco Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	497 500 000	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 500 000	497 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 213 855	0
Udekket tap	10	0	(8 700 058)
Sum opptjent egenkapital		10 213 855	(8 700 058)
SUM EGENKAPITAL		507 713 855	488 799 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	756 275 000	785 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		756 275 000	785 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		756 275 000	785 850 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 500	12 500
Skyldig offentlige avgifter		16 628	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		122 759 517	109 313 917
Annen kortsiktig gjeld		39 825 819	48 101 633
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 672 465	157 428 050
SUM GJELD		918 947 465	943 278 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 426 661 320	1 432 077 992

Surnadal,
31.12.2021/17.02.2022Helge Christian Haugen
styrelederOle-Christian Hallerud
styremedlemMagne Søvde
styremedlemTron Harald Bjerke
styremedlemOve Skrøvseth
daglig leder



AmCo Eiendom AS Styrets årsberetning for 2021 15. driftsår

Selskapets virksomhet

AmCo Eiendom AS som investeringsselskap i eiendom, ble stiftet 20.09.2007. Selskapets eiere er Coop Norge Eiendom AS (50 %) og Amfi AS (50 %). Pr.31.12.2020 består konsernet AmCo Eiendom AS i tillegg til morselskapet av 5 datterselskaper og 5 felleskontrollerte selskaper. Datterselskapene ble oppkjøpt pr. 1.11.2007. Når det gjelder de felleskontrollerte selskapene ble 2 anskaffet med virkning fra 1.7.2008, Dølastugu Eiendom AS ble anskaffet 1.6.2009, Coop Rørvik Eiendom AS ble anskaffet 1.10.2011 og Skippergata 1 AS ble anskaffet 01.7.2013.

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

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

Selskapets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø, og det er heller ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2021. Konsernet har ingen ansatte ved årets utgang. Styret består av fire menn. Selskapene blir i all vesentlighet administrert gjennom selskapet Amfi Drift AS som ligger i Surnadal.

Finansiell risiko

Selskapets kjøpesenter- og leietakerportefølje er bredt og variert sammensatt og det foreligger etter styrets oppfatning ingen betydelig markedsrisiko. Selskapet er heller ikke eksponert i valutaposisjoner eller kortsiktige investeringer i børsnoterte selskaper, og det finnes derfor ingen valuta eller kursrisiko. 58 % av konsernets langsiktige gjeld er sikret gjennom renteavtaler med varierende løpetider. Renterisikoen vurderes kontinuerlig med tanke på ytterligere bruk av sikringsinstrumenter.

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

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

Årets resultat

Konsernets samlede driftsinntekter i 2021 ble kr 190 408 355, derav utgjorde leieinntektene kr 137 378 381. Samlede driftskostnader utgjorde kr 129 333 386, derav av og nedskrivninger på hhv. kr 37 269 496 og 8 000 000. Netto finanskostnader er på kr 32 785 498.

Sammendrag av resultatregnskapet viser:

	AmCo Eiendom AS	Konsernet
Resultat før skattekostnad	23 722 321	28 289 471
Skattekostnad	4 808 408	6 046 919
Årets resultat	18 913 913	22 242 525

Styret foreslår at overskuddet disponeres slik:

Overført fond for vurderingsforskjeller	0
Overført til annen egenkapital	10 213 855
Overført til udekket tap	8 700 855
Sum disponert	18 913 913

Resultatet i konsernet blir i sin helhet tillagt annen egenkapital.



Netto kontantstrøm i selskapet er på kr 0 og kr -828 129 for konsernet. Kontantstrøm tilført fra årets operasjonelle aktiviteter i selskapsregnskapet utgjorde i 2020 kr. - 37 847 935 og totalt i konsernet kr 73 225 864. Konsernets investeringer i varige driftsmidler utgjorde kr. 21 801 723, mot kr. 48 776 517 i 2020.

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter gir etter styrets oppfatning tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2021 og den økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Arbeidsmiljø

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

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

Likestilling og diskriminering

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

Ytre miljø

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

Fremtidsutsikter

Det er ved avleggelse av regnskapet fortsatt en urolig markedssituasjon som følge av koronaviruset. Tiltak for å hindre spredningen påvirker markedet og økonomien negativt. Dette kan få følger for verdien på selskapets kundefordringer og fremtidig inntjening dersom leietakere ikke er i stand til å overholde sine forpliktelser. Konsernet som selskapet er en del av, har i utgangspunktet god finansiell posisjon med betydelig likviditetsreserve og egenkapital, som ventelig kan benyttes for å møte de økonomiske konsekvensene av koronautbruddet. Det er pr. nå ikke mulig å estimere konsekvensene av koronautbruddet. Regnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift. Styret mener konsekvensene av utbruddet ikke vil endre på denne forutsetningen. Dette skyldes selskapets leietakersammensetning og forventning om en forbigående usikker markedssituasjon.

Styre

Firmaets styre bestod ved utgangen av 2021 av 4 menn.

Surnadal, 31.12.2021 / 17.02.2022
Styret i AmCo Eiendom AS

Ole-Christian Hallerud
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem

Ove Skrøvseth
Daglig leder

Tron Harald Bjerke
styremedlem



Amco Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	272 480	266 240
Annen driftskostnad	2,8	148 984	138 178
Sum driftskostnader		421 464	404 418
DRIFTSRESULTAT		(421 464)	(404 418)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap	3	53 340 755	49 120 035
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		2 087 036	1 499 022
Annen renteinntekt		448 500	392 438
Sum finansinntekter		55 876 291	51 011 495
Finanskostnader			
Nedskr. av finansielle anleggsmidler		0	13 600 000
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 613 257	2 393 926
Annen rentekostnad		29 119 249	31 303 063
Annen finanskostnad		0	396 622
Sum finanskostnader		31 732 506	47 693 611
NETTO FINANSPOSTER		24 143 786	3 317 884
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		23 722 321	2 913 467
Skattekostnad på ordinært resultat	9	4 808 408	3 507 559
ORDINÆRT RESULTAT		18 913 913	(594 092)
ÅRSRESULTAT		18 913 913	(594 092)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		10 213 855	0
Frømføring av udekket tap		8 700 058	(594 092)
SUM OVERF. OG DISP.		18 913 913	(594 092)

Årsregnskap for Amco Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991989455



Amco Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	4 721 244	9 529 652
Sum immaterielle eiendeler		4 721 244	9 529 652
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	1 240 707 411	1 240 707 411
Investeringer i foretak i samme konsern	3	52 652 969	52 652 969
Lån til tilknyttet selskap		44 850 000	44 850 000
Andre langsiktige fordringer	4	30 358 125	35 215 425
Sum finansielle anleggsmidler		1 368 568 505	1 373 425 805
SUM ANLEGGSMIDLER		1 373 289 749	1 382 955 457
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Fordringer på konsernselskap		53 340 755	49 120 035
Andre kortsiktige fordringer		30 816	2 500
Sum fordringer		53 371 571	49 122 535
SUM OMLØPSMIDLER		53 371 571	49 122 535
SUM EIENDELER		1 426 661 320	1 432 077 992



Amco Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	497 500 000	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 500 000	497 500 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		10 213 855	0
Udekket tap	10	0	(8 700 058)
Sum opptjent egenkapital		10 213 855	(8 700 058)
SUM EGENKAPITAL		507 713 855	488 799 942
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5,6	756 275 000	785 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		756 275 000	785 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		756 275 000	785 850 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		70 500	12 500
Skyldig offentlige avgifter		16 628	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		122 759 517	109 313 917
Annen kortsiktig gjeld		39 825 819	48 101 633
SUM KORTSIKTIG GJELD		162 672 465	157 428 050
SUM GJELD		918 947 465	943 278 050
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 426 661 320	1 432 077 992

Surnadal,
31.12.2021/17.02.2022Helge Christian Haugen
styrelederOle-Christian Hallerud
styremedlemMagne Søvde
styremedlemTron Harald Bjerke
styremedlemOve Skrøvseth
daglig leder

Årsregnskap for Amco Eiendom AS

Organisasjonsnr. 991989455



Noter til årsregnskapet 2021 - AmCo Eiendom AS

Note 1. Regnskapsprinsipper.

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

Klassifisering.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn ett år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld. Unntak fra dette er konsernmellomværende. Konsernfordringer er klassifisert som langsiktige fordringer. Den samme regel gjelder for konserngjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger.

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

Aksjer i datter- og felleskontrollerte selskaper.

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

Fordringer.

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

Skattekostnad og utsatt skatt.

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

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. I stedet for å vise årets skattemessige disposisjoner brutto i regnskapet, bokføres skatteeffekten som en del av årets skattekostnad.

Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. I den grad utsatt skattefordel overstiger utsatt skatt, medtas utsatt skattefordel i balansen iht. god regnskapsskikk.

Kontantstrømanalyse.

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Driftsinntekter og kostnader.

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

Note 2. Ytelser til ledende personer m.v.

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

Verken daglig leder eller styreleder har rett til noe særskilt vederlag ved opphør eller endring av ansettelsesforholdet. Det var ingen ansatte i selskapet pr. 31.12.2021. All aktivitet i Amco Eiendom AS blir administrert gjennom Amfi Drift AS. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr. 112 800,-. I tillegg kommer bistand revisor med kr. 8 162,-



Note 3. Aksjer.

tall i hele 1000

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

Selskapets navn	Forretnings-kontor	Eierandel	Stemmeandel	Selskapets resultat	Selskapets Egenkapital
Datterselskaper:					
Amfi Bygg Fauske AS	Surnadal	100 %	100 %	1 837	152 334
Amfi Bygg Årnes AS	Surnadal	100 %	100 %	4 197	106 942
Amfi Bygg Elverum AS	Surnadal	100 %	100 %	8 233	361 615
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Surnadal	100 %	100 %	14 140	255 649
Sogningen Storsenter AS	Surnadal	100 %	100 %	16 245	454 829
Felleskontrollerte selskaper:					
AmCo Bygg Nærbø AS	Surnadal	50 %	50 %	5 969	90 148
AmCo Bygg Nærbø 2 AS	Surnadal	50 %	50 %	848	15 440
Dølastugu Eiendom AS	Surnadal	50 %	50 %	6 544	99 928
Coop Rørvik Eiendom AS	Surnadal	50 %	50 %	(11 387)	23 285
Skippergata 1 AS	Surnadal	50 %	50 %	546	4 895

Note 4. Langsiktige fordringer

	31.12.2021	31.12.2020
Foretak i samme konsern (datterselskaper)	-	-
Felleskontrollerte selskaper	-	-
Fordring med forfall senere enn ett år		
Konsernmellomværende	-	-
Andre langsiktige fordringer	30 358 125	35 215 425
Sum	30 358 125	35 215 425

Note 5. Gjeld til kredittinstitusjoner

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

	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	-	-

Note 6. Pantstillelser

	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld som er sikret ved pant	756 275 000	785 850 000
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for gjeld i konsernet, samlet for hele konsernet:		
Bygninger	1 652 387 165	1 678 205 220
Aksjer	52 652 969	52 652 969

Note 7. Finansiell markedsrisiko

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

Note 8. Andre driftskostnader

	2021	2020
Honorarer	120 963	122 800
Reisekostnader	-	-
Andre kostnader	28 021	15 378
Sum	148 984	138 178



Note 9. Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat		
Betalbar skatt	-	
Skatt tilhørende tidligere år		
Endring utsatt skattefordel	4 808 408	3 507 559
Endring utsatt skatt pga. endret skattesats		
Skattekostnad ordinært resultat	4 808 408	3 507 559
Betalbar skatt i årets skattekostnad:		
	2021	2020
Ordinært resultat før skatt	23 722 321	2 913 467
Endring i midlertidige forskjeller	5 100 160	1 065 593
Permanente forskjeller	(52 964 747)	(37 385 954)
Framførbart skattemessig underskudd	(29 198 489)	(15 713 141)
Mottatt konsernbidrag	53 340 755	49 120 035
Grunnlag betalbar skatt	-	-
Betalbar skatt ordinært resultat	-	-
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	(11 734 966)	(10 806 408)
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	11 734 966	10 806 408
Sum betalbar skatt i balansen	-	-

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

	2021	2020	Endring
Driftsmidler			-
Fordringer			-
Finansielle instrumenter	33 305 208	2 931 511	(30 373 697)
Ligningsmessig underskudd	(54 765 409)	(46 248 113)	8 517 296
			-
Grunnlag for beregning av utsatt skatt	(21 460 201)	(43 316 602)	(21 856 401)
Beregnet utsatt skatt/ utsatt skattefordel 22%/22%	(4 721 244)	(9 529 652)	4 808 408
Endring utsatt skatt/skattefordel vist i resultatregnskapet			4 808 408

Note 10. Egenkapital / aksjonærinformasjon

	Aksjekapital	Udekket tap	Sum EK
Innskutt egenkapital	497 500 000	(8 700 067)	488 799 943
Kapitalutvidelse			-
Tilbakeføring av ek-metoden			-
Årets resultat		18 913 913	18 913 913
Overføring til udekket tap			
Balanse pr. 31.12.2021	497 500 000	10 213 856	507 713 856

Aksjekapitalen er fordelt på 497.500 stk aksjer à kr. 1.000,-.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.2021

Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248.750 stk aksjer	50 %
Amfi AS, 6650 Sumadal	248.750 stk aksjer	50 %



AmCo Eiendom AS - selskapsregnskapet

Kontantstrømanalyse

	2021	2020
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	23 722 321	2 913 467
Betalt skatt		
Inntekt av investeringer i datterselskaper	-53 340 755	-49 120 035
Gevinst og tap / nedskrivning vedr. aksjer	-	13 600 000
Endring kundefordringer og leverandørgjeld	58 000	12 500
Endring andre kortsiktige fordringer	-28 316	11 600
Endring kortsiktig gjeld	-8 259 185	13 402 657
Endring i andre tidsavgrensingsposter		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-37 847 935	-19 179 811
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>		
Investeringer driftsmidler		-
Endring andre langsiktige fordringer	4 857 300	4 857 300
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	4 857 300	4 857 300
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Endring langsiktig gjeld	-29 575 000	-14 787 500
Endring konsernmellomværende	13 445 600	-17 864 572
Innbetalt konsernbidrag	49 120 035	46 974 583
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	32 990 635	14 322 511
Netto kontantstrøm i perioden	0	0
Likviditetsbeholdning 01.01.	0	-
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	0	0

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

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Ole-Christian Hallerud

2694eac6-9d64-4020-aaed-126a75e75d26 - 2022-03-11 10:51:00 UTC +02:00
BankID - d837100d-93a7-4ad5-8d85-b80b889fe6ff - NO

Trond Harald Bjerke

0c9f94a7-7dfa-438d-aec8-7bee661171bd - 2022-03-11 11:51:10 UTC +02:00
BankID - dc8745fe-b920-492f-bf03-e6f49696c18d - NO

Ove Skrøvseth

5fa27cae-edcf-4b3d-bf9f-e82bedcee983 - 2022-03-14 08:24:12 UTC +02:00
BankID - 3917d5d9-dcb6-4da5-9366-8b60a4f3d0bc - NO

MAGNE SØVDE

aec27e37-b348-4fa0-b715-0459fa63962a - 2022-03-15 19:23:07 UTC +02:00
BankID - a64375e0-a9f2-4816-ab8c-169eeb19eadc - NO

Helge Christian Haugen

4dc97c7c-9a01-4006-9c51-5641f624bd74 - 2022-03-22 16:52:14 UTC +02:00
BankID - 0b1047e3-e7b4-44a2-af77-e416a92d5caa - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/7a3886c2-ae06-4cc1-90bf-378f0e3639c9>

VISMA Sign
www.vismasign.com



ÅRSREGNSKAP

KONSERNET

AMCO EIENDOM AS

2021



RESULTATREGNSKAP KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	Noter	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekter		47 926	-336 064
Leieinntekter		137 378 381	124 415 143
Viderebel. felleskostnader		34 437 297	31 146 288
Viderebel. felles markedsføring		8 127 979	7 652 967
Andre driftsinntekter		10 416 772	46 320 402
Gevinst salg driftsmidler			
SUM DRIFTSINNEKTER		190 408 355	209 198 736
DRIFTSKOSTNADER			
Varekost		9 157 220	40 233 084
Lønn og andre personalkostnader	4	317 760	391 896
Avskrivninger	5	37 269 496	20 975 265
Nedskrivning bygninger	5	8 000 000	26 000 000
Vedlikehold bygg, utstyr og inventar		10 561 712	4 598 378
Eiers bidrag		3 624 272	3 465 467
Forsikring/ eiendomsavgift/ komm. avg.		5 095 672	4 680 924
Leiekostnader		1 870 817	1 847 713
Markedsføring		0	400 000
Administrasjonshonorar		10 531 868	8 836 513
Andre driftskostnader	4	282 451	1 466 332
Leietakers andel felleskostnader		34 437 297	31 146 842
Leietakers andel markedsføring		8 127 979	7 652 967
Tap på krav		56 842	1 780 615
SUM DRIFTSKOSTNADER		129 333 386	153 475 996
DRIFTSRESULTAT		61 074 969	55 722 740
FINANSPOSTER			
Finansinntekter		477 341	445 942
Finanskostnader	8	33 262 839	36 039 902
RESULTAT AV FINANSPOSTER		32 785 498	35 593 960
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		28 289 471	20 128 780
Skattekostnad på ordinært resultat	11	6 046 919	4 518 573
ÅRSRESULTAT		22 242 552	15 610 207
Minoritetens andel	12		
Majoritetens andel		22 242 552	15 610 207

**BALANSE**
KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
Utsatt skattefordel		0	0
Varige driftsmidler			
Andre rettigheter	5	54 145	85 105
Tomter og bygninger	5,8	1 652 387 165	1 678 205 220
Inventar, driftsutstyr og lignende	5	4 163 626	1 782 385
Sum varige driftsmidler		1 656 604 936	1 680 072 710
Investering i tilknyttet selskap		22 425 000	22 425 000
Andre langsiktige aksjer/andeler	3	110 000	110 000
Andre langsiktige fordringer	6	31 270 922	36 533 940
SUM ANLEGGSMIDLER		1 710 410 858	1 739 141 650
Varebeholdning		4 834 426	12 949 963
Fordringer			
Kundefordringer		47 470 157	40 917 570
Offentlige avgifter		0	2 921 127
Andre kortsiktige fordringer		8 359 473	9 253 309
Sum fordringer		55 829 630	53 092 006
Betalingsmidler		25 966 072	20 980 908
SUM OMLØPSMIDLER		86 630 128	87 022 877
SUM EIENDELER		1 797 040 986	1 826 164 527
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (497.500 aksjer à kr 1.000)	12	497 500 000	497 500 000
Sum innskutt egenkapital		497 500 000	497 500 000
Fond for vurderingsforskjeller		0	0
Annen egenkapital	12	241 557 752	219 315 201
Sum opptjent egenkapital		241 557 752	219 315 201
Minoritetsinteresser	12	0	0
SUM EGENKAPITAL		739 057 752	716 815 201
GJELD			
Utsatt skatt	11	60 854 735	56 516 371
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8,9	871 061 319	907 396 962
Annen langsiktig gjeld	7,8	22 425 000	22 732 767
Sum annen langsiktig gjeld		893 486 319	930 129 729
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 817 587	53 876 171
Leverandører		8 308 404	8 213 338
Skyldig offentlige avgifter		2 751 245	5 850 540
Betalbar skatt	11	1 708 515	1 870 271
Annen kortsiktig gjeld		52 056 429	52 892 906
Sum kortsiktig gjeld		103 642 180	122 703 226
SUM GJELD		1 057 983 234	1 109 349 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 797 040 986	1 826 164 527

Surnadal, 31.12.2021 / 17.02.2022

Helge Christian Haugen
styrelederOle-Christian Hallerud
styremedlemMagne Søvde
styremedlemTron Harald Bjerke
styremedlemOve Skrøvseth
daglig leder/styremedlem



NOTER

NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Klassifisering

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

Varige driftsmidler og avskrivninger

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

Aksje i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper

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

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

Andre aksjer og øvrige anleggsmidler

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

Fordringer

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

Skattekostnad og utsatt skatt

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

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

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

Kontantstrømanalyse

Kontantstrømanalysen er utarbeidet etter den indirekte metoden.

Driftsinntekter og kostnader

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

Felleskostnader

Fra 2016 er tjenester som tidligere år ble utført av Amfi Drift AS overført til eiendomsselskapet.

Dette består av personalkostnader, teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og -kostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet.

Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt over forventet levetid.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

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

Aksjer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper er konsolidert etter oppkjøpsmetoden, det vil si at kostprisen for aksjer/andeler er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på kjøpstidspunktet. Merverdier er henført til bygninger og tomter i balansen, og merverdier på bygninger er avskrevet som i datterselskapene. I de felleskontrollerte selskapene har man konsolidert inn eiendeler, gjeld og resultat i henhold til eierandelen i selskapet.

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



NOTE 2 DATTERSELSKAPER

Beløp i hele tusen

SELSKAPETS NAVN	FORRETNINGSKONTOR	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	EIERANDEL/ STEMMEANDEL	Selskapets Resultat	Selskapets Egenkapital
		KONSERNET	MORSELSKAPET		
DATTERSELSKAPER					
Amfi Bygg Fauske AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	1 837	152 334
Amfi Bygg Åmes AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	4 197	106 942
Amfi Bygg Elverum AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	8 233	361 615
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	14 140	255 649
Sogningen Storsenter AS	Sumadal	100,0 %	100,0 %	16 245	454 829
FELLESKONTROLLERTE SELSKAPER					
AmCo Bygg Nærbø AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	5 969	90 148
AmCo Bygg 2 Nærbø AS	Sumadal	50,0 %	0,0 %	848	15 440
Dølastugu Eiendom AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	6 544	99 928
Coop Rørvik Eiendom AS	Sumadal	50,0 %	50,0 %	-11 387	23 285
Skippergata 1 AS	Sumadal	50,0 %	0,0 %	546	4 895



NOTE 3

ANDRE AKSJER/ANDELER

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

NOTE 4

LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER M.M.

	2021	2020
Lønninger, folketrygdavgift	14	52
Styrehonorar	304	340
Sum lønn	318	392

Gjennomsnittlig antall ansatte 0 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styrets leder	Øvrige styre- medlemmer	Sum styrehonorar
Styrehonorar AmCo Eiendom	0	65	65	260
Styrehonorar Amco Bygg Nærøse	0			20
Styrehonorar Coop Rørvik	0			24

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

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør	210
I tillegg kommer honorar/utlegg for andre tjenester med	11

NOTE 5

VARIGE DRIFTSMIDLER OG AVSKRIVNINGER

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	Bygninger og tomter	Inventar og maskiner	Andre Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	2 025 881	5 153	304	2 031 339
Tilgang i året	18 931	2 870	0	21 802
Årets avgang				0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	2 044 813	8 023	304	2 053 140
Samlede avskrivninger pr. 31.12.	246 676	3 371	219	250 266
Samlede nedskrivninger pr. 31.12.	109 000			109 000
Samlede av- og nedskrivninger pr. 31.12.	392 425	3 860	250	359 266
Bokført verdi pr. 31.12.	1 652 387	4 164	54	1 656 605
Årets avskrivninger	36 750	489	31	37 269
Årets nedskrivninger	8 000	0	0	8 000
Økonomisk levetid	100 år	3-5 år	3-5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Årets nedskrivning på kr 8 000 gjelder Coop Rørvik Eiendom AS og er besluttet etter at markedsverdi på bygg og anlegg ble vurdert til å være høyere enn bokført verdi.



NOTE 6 ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer som forfaller mer enn 1 år frem i tid.

	31.12.2021	31.12.2020
Driftsmidler klassifisert som fordring, periodisert over flere år	31 271	36 534

NOTE 7 LANGSIKTIG GJELD

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

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:

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

	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0
Gjennomsnittlig rente	3,14 %	2,59 %

NOTE 8 PANTSTILLELSER OG GARANTIER

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	31.12.2021	31.12.2020
Gjeld som er sikret ved pant	871 061	907 397
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld:		
Bygninger	1 652 387	1 678 205
Aksjer		

Eiendeler er stilt som sikkerhet samlet for hele konsernet.

NOTE 9 FINANSIELL MARKEDSRISIKO

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

For å redusere risikoen ved rentesvingninger er det inngått langsiktige rentesikringsavtaler med varierende løpetider, samt fastrentelån for til sammen 58 % av konsernets gjeld.

NOTE 10 VIRKELIG VERDI AV FINANSIELLE INSTRUMENTER

	31.12.2021	31.12.2020
Markedsverdi av konsernets rentesikringsavtaler:		
Netto inntekter (kostnader) ved innfrielse (over -/underkurs) av inngåtte avtaler	15 326	40 979



NOTE 11

SKATT

	2021	2020
Betalbar skatt på årets resultat	1 709	1 870
Endring utsatt skatt	4 338	2 648
Skatt tilhørende tidligere år	0	0
Skatt oppkjøpte selskaper før overtakelse		
Sum skattekostnad i resultatregnskapet	6 047	4 519
Ordinært resultat før skattekostnad	28 289	20 129
Permanente forskjeller	1 923	13 782
Endring i midlertidige forskjeller	-23 424	-8 934
Resultatandel oppkjøpte/solgte selskap		
Resultatandel datterselskaper og tilknyttede selskaper		
Framførbart skattemessig underskudd		-17 458
Avgitt konsernbidrag		
Eliminering av interne poster (meravskrivninger m.v.)	977	977
Skattegrunnlag betalbar skatt i resultatregnskapet	7 766	8 496
Grunnlag betalbar skatt resultatregnskapet	7 766	8 501
Framførb. unddersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Grunnlag betalbar skatt i balansen	7 766	8 501
Betalbar skatt i resultatregnskapet	1 708	1 870
Betalbar skatt på konsernbidrag	0	0
For mye betalt vedr tidligere år		
Endr. pga framførb. unddersk. før oppkjøpstidsp./ fusjonering		
Betalbar skatt i balansen	1 708	1 870
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt		
	2021	2020
Midlertidige forskjeller i selskapsregnskapene:		
Omløpsmidler	33 258	3 518
Anleggsmidler	305 916	307 489
Gevinst og tapskonto	-48	-60
Fremførbare underskudd	-54 765	-46 248
Andre forskjeller	-7 748	-7 806
Sum	276 612	256 893
Grunnlag utsatt skatt	276 612	256 893
Utsatt skatt/skattefordel i selskapsregnskapene 22%	60 855	56 516



NOTE 12 EGENKAPITAL / AKSJONÆRINFORMASJON

AmCo Eiendom AS - Konsernet

	Aksjekapital	Annen EK	Minoritet	Sum EK
Balanse pr. 31.12.20	497 500	219 315	0	716 815
Kapitalutvidelse				0
Minoritetsandel resultat				
Majoritetsresultat		22 243		22 243
Balanse pr. 31.12.21	497 500	241 558	0	739 058

AmCo Eiendom AS - Morselskapet

	Aksjekapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen EK	Sum EK
Balanse pr. 31.12.20	497 500	0	-8 700	488 800
Kapitalutvidelse				0
Andre endringer				0
Årets resultat			18 914	18 914
Salg av aksjer				0
Tilbakeføring av ek-metoden				0
Balanse pr. 31.12.21	497 500	0	10 214	507 714

Aksjekapitalen er fordelt på 497.500 stk. aksjer à kr 1.000.

Aksjonærene i selskapet pr. 31.12.21 var:

	Antall aksjer	
Coop Norge Eiendom AS, 1405 Langhus	248 750	50 %
Amfi AS, 6650 Surnadal	248 750	50 %

NOTE 13 KONSERNBIDRAG

Konsernbidrag i konsernet med bruttotall

	Avgitte bidrag	Mottatte bidrag
AmCo Eiendom AS	0	53 341



KONTANTSTRØMANALYSE

KONSERNET AMCO EIENDOM AS

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	28 289 471	20 128 780
Betalt skatt	-1 870 271	-1 653 403
Skatt vedr. endret resultat forrige år		-
Avskrivning driftsmidler	37 269 496	20 975 265
Nedskrivning bygninger	8 000 000	26 000 000
Endring kundefordringer og leverandørgjeld	-6 457 521	2 609 276
Endring kortsiktige fordringer og annen kortsiktig gjeld	-120 809	7 259 450
Endring i andre tidsavgrensingsposter		
Endring varelager	8 115 498	-12 949 963
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	73 225 864	62 369 405
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Investeringer driftsmidler	-21 801 723	-48 776 517
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-21 801 723	-48 776 517
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Endring kortsiktig gjeld	-15 058 584	-17 121 953
Endring langsiktige fordringer	5 263 018	4 534 714
Endring langsiktig gjeld	-36 643 410	-1 833 778
Investering i tilknyttet selskap		-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-46 438 976	-14 421 017
Netto kontantstrøm i perioden	4 985 165	-828 129
Likviditetsbeholdning 01.01.	20 980 907	21 809 036
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	25 966 072	20 980 907

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

This documents contains 10 pages before this page
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

Ole-Christian Hallerud

05f2c0fc-cee6-43ce-819d-bc35de8d4b11 - 2022-03-11 10:51:00 UTC +02:00
BankID - d837100d-93a7-4ad5-8d85-b80b889fe6ff - NO

Trond Harald Bjerke

3dac1640-1099-4d5c-a1f8-0a3377c517dc - 2022-03-11 11:49:08 UTC +02:00
BankID - aad930f9-402f-4cc2-b88d-269c03252a5a - NO

Helge Christian Haugen

5c11dbdc-1391-461b-ae15-453ba86c006a - 2022-03-11 15:09:25 UTC +02:00
BankID - 7bcb504a-a316-4784-8f3e-aa18b5acd581 - NO

Ove Skrøvseth

2b2ac240-eb87-429a-b7b7-c6ff75ef45c4 - 2022-03-14 08:29:18 UTC +02:00
BankID - af3bc101-b128-4846-a9d6-671ef2fb96a1 - NO

MAGNE SØVDE

5e71ae9c-ebec-4363-8d7d-1e784c001177 - 2022-03-15 19:17:59 UTC +02:00
BankID - 13978a86-00e5-4336-8226-1dd4c5667aee - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmapreteringsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberovende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/752a42f5-cec8-4988-8f10-87a947ea2aa5>

VISMA Sign
www.vismasign.com



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Til generalforsamlingen i Amco Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Amco Eiendom AS sitt årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer 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 og konsernet 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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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

Erik Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BV3ZL-H7EM0-GSGBI-5BDI6-IJZPQT-NB7XS



PENNEO

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

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

Erik Helge Lie

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-155606

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-28 17:06:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BV3ZL-H7EM0-GSGBI-SBDI6-IJPOI-NB7XS

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>