



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 853 908  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COOP HORDALAND EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Kokstaddalen 18  
5257 KOKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Mørselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### 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, 11.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	455 375	192 368
<b>Sum kostnader</b>		<b>455 375</b>	<b>192 368</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-455 375</b>	<b>-192 368</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	4 238 487	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	927 404	1 091 964
Annen renteinntekt		722 148	158 240
Annen finansinntekt		5 097	904
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 893 136</b>	<b>1 251 108</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	8 112	101 937
Annen rentekostnad		1 464	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 576</b>	<b>101 937</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 883 560</b>	<b>1 149 171</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 428 185</b>	<b>956 803</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	1 194 770	210 497
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 233 415</b>	<b>746 306</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 233 415</b>	<b>746 306</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 233 415	746 306
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 233 415</b>	<b>746 306</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	375 065 716	374 770 023
Lån til foretak i samme konsern	4	16 230 399	15 302 995
Investeringer i tilknyttet selskap	5	33 097 009	11 326 211
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 148 000	2 148 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>426 541 124</b>	<b>403 547 229</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>426 541 124</b>	<b>403 547 229</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	4	7 857 332	2 095 980
<b>Sum fordringer</b>		<b>7 857 332</b>	<b>2 095 980</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	17 622 410	20 090 205
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>17 622 410</b>	<b>20 090 205</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>25 479 742</b>	<b>22 186 185</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>452 020 866</b>	<b>425 733 414</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10,11	57 500 000	52 000 000
Overkurs	11	380 114 518	363 614 518
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>437 614 518</b>	<b>415 614 518</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	12 915 884	8 682 470
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>12 915 884</b>	<b>8 682 470</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>450 530 402</b>	<b>424 296 988</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	362 720
Betalbar skatt	6	1 111 370	121 852
Skyldige offentlige avgifter			27 555
Kortsiktig konserngjeld	4	379 094	904 596
Annen kortsiktig gjeld			19 703
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 490 464</b>	<b>1 436 426</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 490 464</b>	<b>1 436 426</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>452 020 866</b>	<b>425 733 414</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	92 025 474	83 268 722
Annen driftsinntekt		29 683 734	30 781 513
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 709 208</b>	<b>114 050 235</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	5 139 585	4 940 554
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	26 462 200	25 790 815
Annen driftskostnad	2	30 425 010	30 585 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>62 026 795</b>	<b>61 317 235</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 682 413</b>	<b>52 733 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5	458 618	448 467
Annen renteinntekt		6 552 631	4 800 605
Annen finansinntekt		5 097	473 462
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 016 346</b>	<b>5 722 534</b>
Annen rentekostnad		43 176 723	29 605 937
Annen finanskostnad		68 332	19 142
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 245 055</b>	<b>29 625 079</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-36 228 709</b>	<b>-23 902 545</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>23 453 704</b>	<b>28 830 455</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	6	6 849 836	7 993 163
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>16 603 868</b>	<b>20 837 292</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 603 868</b>	<b>20 837 292</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 603 868	20 837 292
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 603 868</b>	<b>20 837 292</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Immateriell eiendel	7	6 077 852	6 077 852
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>6 077 852</b>	<b>6 077 852</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3,8	1 017 413 977	1 031 687 105
Maskiner og anlegg	3	145 668 840	155 030 266
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 930 960	985 539
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 165 013 777</b>	<b>1 187 702 910</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	34 004 094	11 774 678
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	4	2 148 000	2 148 000
Andre fordringer		367 457	7 908 667
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>36 519 551</b>	<b>21 831 345</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 207 611 180</b>	<b>1 215 612 107</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 717 305	10 675 821
Andre fordringer	4	5 114 351	4 340 950
<b>Sum fordringer</b>		<b>11 831 656</b>	<b>15 016 771</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	89 018 967	69 638 253
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>89 018 967</b>	<b>69 638 253</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>100 850 623</b>	<b>84 655 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 308 461 803</b>	<b>1 300 267 131</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	10,11	57 500 000	52 000 000
Overkurs	11	380 114 518	363 614 518
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>437 614 518</b>	<b>415 614 518</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	11	81 910 858	65 306 991
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 910 858</b>	<b>65 306 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>519 525 376</b>	<b>480 921 509</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6	38 087 531	37 040 448
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>38 087 531</b>	<b>37 040 448</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8,12	725 150 000	753 700 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>725 150 000</b>	<b>753 700 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>763 237 531</b>	<b>790 740 448</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 458 037	7 051 178
Betalbar skatt	6	5 802 754	6 636 250
Skyldige offentlige avgifter		3 094 662	2 918 101
Annen kortsiktig gjeld		13 343 443	11 999 645
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>25 698 896</b>	<b>28 605 174</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>788 936 427</b>	<b>819 345 622</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 308 461 803</b>	<b>1 300 267 131</b>



BDO AS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Hordaland Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Coop Hordaland Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Charlotte Bårdsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DOVXZ-GP4M8-ZVHQZ-WZVX5-04WLO-0GGYD



# 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."

## Bårdsen, Charlotte

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-997632

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 07:43:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DOVXZ-GP4M8-ZVHQZ-WZVX5-04WLO-0GQYD

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



 BankID Signing  
Ove Bruntveit  
2024-04-24

 BankID Signing  
Roald Valestrand  
2024-04-24

 BankID Signing  
Helge Christian Haugen  
2024-04-24

 BankID Signing  
Erik Nyborg  
2024-04-24

 BankID Signing  
Magne Søvde  
2024-04-24

 BankID Signing  
Lise Renee Skarpås  
2024-04-24

# Selskapsregnskap og konsernregnskap 2023

## Coop Hordaland Eiendom AS

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

**Org.nr.: 917 853 908**



**COOP HORDALAND EIENDOM AS**  
**Selskapsregnskap og konsernregnskap**  
**Årsberetning 2023**

**Selskapet**

Selskapets virksomhet er å investere i og drive fast eiendom for utleie, herunder deltakelse i andre selskaper med lignende virksomhet.

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Bergen.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Coop Norge Eiendom AS	500 aksjer
Coop Hordaland SA	500 aksjer

**Drift/resultat**

Selskapet har i 2023 ikke hatt driftsinntekter og regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 4 233 415,- (årsresultat etter skattekostnad).

Konsernet hadde i 2023 samlede driftsinntekter på kr 121 709 208,- og et årsresultat etter skatt på kr 16 603 868,-

**Personal-, lønns- og arbeidsforhold**

Det har i 2023 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Styret er dekket av styreforsikring i eierselskapene Coop Hordaland SA og Coop Norge Eiendom AS for sine representanter.

Konsernet samlet har i 2023 hatt 4 ansatte, 3 kvinner og 1 mann. Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2023. Det er ikke rapportert om ulykker eller uhell i 2023. Styret anser risikoen for ulykker eller uhell i tilknytning til virksomheten som lav.

Det er 5 menn og 1 kvinne i styret. Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomhetens styre/ledelse, og vil fortsette å vurdere tiltak for å innfri samfunnets forventninger om likestilling.

**Selskapets stilling**

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte selskapsregnskap og konsernregnskap en rettvise oversikt over selskapets utvikling og resultat av foretakets virksomhet og stilling innenfor rammen av norsk god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapsloven §3-3 bekreftes det at forutsetningene for fortsatt drift er tilstede, og at årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med dette.

Styret foreslår følgende dekning av selskapets resultatmessige overskudd.

• Overføringer til/fra annen egenkapital	4 233 415
• Sum overføringer og disponeringer	4 233 415

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.



## Finansiell risiko:

Coop Hordaland Eiendom AS har god likviditet og har ingen ekstern rentebærende finansiering. Likviditetsrisikoen, risikoen for at Coop Hordaland Eiendom AS ikke skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser, vurderes som begrenset.

Konsernet sin kredittrisiko består i hovedsak av potensielle tap som følge av leietakeres manglende oppfylging av sine forpliktelser. Konsernet har mindre tap på kundefordringer i 2023. Konsernet har god likviditet og har ekstern rentebærende finansiering. Likviditetsrisikoen, risikoen for at konsernet ikke skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser, vurderes som begrenset.

## Fremtidsutsikter

Coop Hordaland Eiendom AS er et investeringselskap der selskapets fremtidsutsikter er avhengig av resultatene til datterselskapene. Det er forventet stabil drift i datterselskapene grunnet relativt lange og gode leiekontrakter.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

Coop Hordaland Eiendom AS med datterselskaper er Coop-eid, og forholder seg til Åpenhetsloven med utgangspunkt i Coop sine generelle retningslinjer for ivaretagelse av loven. Hva disse er finnes på Coop Norge SA sine hjemmesider.

## Miljø

Omtanke for mennesker, dyr og miljø blir stadig viktigere for Coop og medeierne. Dette må gjenspeiles i at selskapets tiltak for en bærekraftig utvikling skal redusere negativ klima- og miljøpåvirkning. Coop Norge Eiendom, som forvalter Coop Hordaland Eiendom AS, har laget en ny og omfattende bærekraftstrategi. Selskapet har lansert en bærekraftrapport som er tilgjengelig på Coop Norge Eiendom sin hjemmeside.

Bergen 22.04.2024

Styret i Coop Hordaland Eiendom AS

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

\_\_\_\_\_  
Lise Renee Skarpås  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Magne Sørde  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Roald Valestrand  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ove Bruntveit  
styremedlem

\_\_\_\_\_  
Erik Nyborg  
styremedlem/daglig leder





## Balanse - mor/konsern

Coop Hordaland Eiendom AS

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
<b>Eiendeler</b>				
<b>Anleggsmidler</b>				
<b>Immaterielle eiendeler</b>				
-	-	7	6 077 852	6 077 852
-	-		<b>6 077 852</b>	<b>6 077 852</b>
<b>Varige driftsmidler</b>				
-	-	3, 8	1 017 413 977	1 031 687 105
-	-	3	145 668 840	155 030 266
-	-	3	1 930 961	985 539
-	-		<b>1 165 013 777</b>	<b>1 187 702 910</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>				
375 065 716	374 770 023	5	-	-
33 097 009	11 326 211	5	34 004 094	11 774 678
16 230 399	15 302 995	4	-	-
2 148 000	2 148 000	4	2 148 000	2 148 000
-	-		367 457	7 908 667
<b>426 541 124</b>	<b>403 547 229</b>		<b>36 519 551</b>	<b>21 831 345</b>
<b>426 541 124</b>	<b>403 547 229</b>		<b>1 207 611 180</b>	<b>1 215 612 107</b>
<b>Omløpsmidler</b>				
<b>Fordringer</b>				
-	-		6 717 305	10 675 821
7 857 332	2 095 980	4	5 114 351	4 340 950
<b>7 857 332</b>	<b>2 095 980</b>		<b>11 831 656</b>	<b>15 016 771</b>
17 622 410	20 090 205	9	89 018 967	69 638 253
<b>25 479 742</b>	<b>22 186 185</b>		<b>100 850 623</b>	<b>84 655 024</b>
<b>452 020 866</b>	<b>425 733 414</b>		<b>1 308 461 803</b>	<b>1 300 267 131</b>

Classification: Internal



## Balanse - mor/konsern

Coop Hordaland Eiendom AS

Morselskap		Konsern		
2023	2022	Note	2023	2022
<b>Egenkapital og gjeld</b>				
<b>Innskutt egenkapital</b>				
57 500 000	52 000 000	10, 11	57 500 000	52 000 000
380 114 518	363 614 518	11	380 114 518	363 614 518
<b>437 614 518</b>	<b>415 614 518</b>		<b>437 614 518</b>	<b>415 614 518</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>				
12 915 884	8 682 470	11	81 910 858	65 306 991
<b>12 915 884</b>	<b>8 682 470</b>		<b>81 910 858</b>	<b>65 306 991</b>
<b>450 530 402</b>	<b>424 296 988</b>		<b>519 525 376</b>	<b>480 921 509</b>
<b>Gjeld</b>				
<b>Avsetning for forpliktelser</b>				
-	-	6	38 087 531	37 040 448
<b>-</b>	<b>-</b>		<b>38 087 531</b>	<b>37 040 448</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>				
-	-	8, 12	725 150 000	753 700 000
<b>-</b>	<b>-</b>		<b>725 150 000</b>	<b>753 700 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>				
-	362 720		3 458 037	7 051 178
1 111 370	121 852	6	5 802 754	6 636 250
-	27 555		3 094 662	2 918 101
379 093	904 596	4	-	-
-	19 702		13 343 442	11 999 642
<b>1 490 463</b>	<b>1 436 425</b>		<b>25 698 895</b>	<b>28 605 171</b>
<b>1 490 463</b>	<b>1 436 425</b>		<b>788 936 426</b>	<b>819 345 619</b>
<b>452 020 866</b>	<b>425 733 414</b>		<b>1 308 461 803</b>	<b>1 300 267 131</b>

Bergen, 22.04.2024

Styret i Coop Hordaland Eiendom AS

Helge Christian Haugen  
styreleder

Magne Søvde  
styremedlem

Lise Renee Skarpås  
styremedlem

Ove Bruntveit  
styremedlem

Erik Nyborg  
styremedlem/daglig leder

Roald Valestrand  
styremedlem

Classification: Internal



## NOTER - COOP HORDALAND EIENDOM AS

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Års- og konsernregnskapet for Coop Hordaland Eiendom AS består av følgende deler for morselskapet og konsernet:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømpoppstilling
- Noter
- Konsernregnskap

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Årsregnskapet er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

### Leieinntekter

Leieinntekter opptjenes i takt med utleieavtalens løpetid uavhengig av om leien faktureres i samme periode som inntekten opptjenes. Forskuddsleie periodiseres over leieperioden.

### Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

### Konsern

Konsernregnskapet viser konsernets samlede økonomiske resultat og den samlede finansielle stilling som om det var en enhet. Selskaper hvor man har bestemmende innflytelse er konsolidert inn i konsernregnskapet. Interne mellomværende og konserninterne transaksjoner er eliminert.

Tilknyttede selskap er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) kontroll over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eiendeler på mellom 20% - 50%). Konsernregnskapet inkluderer konsernet sin andel av resultatet fra tilknyttede selskap regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig kontroll oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

### Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.

### Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost og nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet forventes å ikke være forbigående. Ved årsslutt gjør konsernet en vurdering av om det foreligger indikatorer på nedskrivning. Dersom det er utslag på indikatorer utføres det en nedskrivningstest av vurderingsenheten der enhetens gjennvinnbare beløp beregnes. Det gjennvinnbare beløpet er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi, beregnet som nåverdien av fremtidige kontantstrømmer. Vurderingsenheten er det laveste nivået det er mulig å identifisere uavhengige inngående kontantstrømmer.

### Aksjer

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

### Klassifisering og vurdering av andre balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Classification: Internal



## Kundefordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

## Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes 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 reversere i samme periode, er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskaper utlignes ikke.

## Estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Eventuelle områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger samt områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene. Endring i estimater føres i den perioden estimatendringen er kjent.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan omgjøres til kontantbeløp.

Regnskapsprinsippene er ellers nærmere omtalt i de tilhørende noter til de enkelte regnskapspostene.



## NOTE 1 LEIENNTEKTER

Inntektene knytter seg til utleie av eiendom i Bergen.

## NOTE 2 LØNSKOSTNAD

Lønnskostnad	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn, feriepenger etc	-	-	3 921 900	3 850 600
Arbeidsgiveravgift	-	-	687 015	619 005
Pensjonskostnader	-	-	427 814	407 579
Andre lønnsrelaterte ytelser	-	-	102 856	63 370
Sum	-	-	5 139 585	4 940 554

Samtlige ansatte i konsernet er ansatt i Horisont Drift AS.

Konsernet har i 2022 og 2023 sysselsatt 4 årsverk

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

Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	118 835	507 092
Annen bistand	-	-
Sum	118 835	507 092

## NOTE 3 ANLEGGSMIDLER

Konsern

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	SUM	
				2023	2022
Anskaffelseskost 1.1.23	1 153 605 421	260 863 443	3 622 754	1 418 091 618	
Tilgang ved kjøp	654 134	3 969 047	1 422 489	6 045 670	
Justering kjøpeprisberegning	-	140 229	-	140 229	
Justering mva parkeringsareal	-	172 501	-	172 501	
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-	-	
Anskaffelseskost 31.12.23	1 153 946 825	264 832 490	5 045 243	1 423 824 558	
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	136 532 849	119 163 649	3 114 282	258 810 780	
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	-	-	-	-	
Bokført verdi pr. 31.12.23	1 017 413 977	145 668 840	1 930 961	1 165 013 777	
Årets avskrivninger/periodisering kostnad	12 654 659	13 330 473	477 067	26 462 200	

## NOTE 4 FORDRINGER OG GJELD

Morselskap

Mellomværende konsern :	2023	2022
Langsiktig fordring selskap i samme konsern	16 230 399	15 302 995
Langsiktig fordring tilknyttet selskap	2 148 000	2 148 000
Kortsiktig fordring selskap i samme konsern	-	521 366
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	-	-
Konsernbidrag mottatt	4 238 487	-
Konsernbidrag avgitt	- 379 093	402 932
Renteinntekter konsernmellomværende	927 404	1 091 964
Rentekostnader konsernmellomværende	8 112	101 937
Resultatført Konsernbidrag	4 238 487	-

Classification: Internal



## NOTE 5 INVESTERING I DATTERSELSKAP

### Konsernet består av følgende selskaper

Selskap	Forretnings- kontroll	Eier-/ stemmeandel	Årsresultat	Egenkapital	
				1/1 2023	31/12 2023
Coop Hordaland Eiendom AS	Bergen	100 %	4 233 415	450 530 402	
Bergen Logistikkbygg AS	Bergen	100 %	2 390 595	15 260 367	
Åsane Utvikling AS	Bergen	100 %	-	78 252 951	
Åsane Handel AS	Bergen	100 %	16 053 572	202 756 723	
Horisont Drift AS	Bergen	100 %	1 605 390	7 682 720	
Stuttraaen AS	Bergen	100 %	295 693	710 000	

### Tilknyttede selskap som er bokført i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden:

Navn	Eierandel	Kostpris	Bokført 1/1 2023	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Bokført 31/12 2023
Nedre Nøttveit Eiendom AS	50 %	11 326 211	11 774 678	-	504 938	12 279 616
Kvassnesvegen Utvikling AS	50 %	21 770 798	-	21 770 798	46 320	21 724 478
			<b>11 774 678</b>	<b>21 770 798</b>	<b>458 618</b>	<b>34 004 094</b>

### Coop Hordaland Eiendom AS eier aksjer i følgende selskaper

Firma	Eierandel	Seiskapets egenkapital	Seiskapets resultat	Balanseført verdi
Åsane Utvikling AS	100 %	78 252 951	-	302 175 384
Bergen Logistikkbygg AS	100 %	15 260 367	2 390 595	65 219 696
Stuttraaen AS	100 %	710 000	295 693	7 670 636
<b>Sum datterselskaper</b>				<b>375 065 716</b>
Nedre Nøttveit Eiendom AS	50 %	4 398 029	1 009 876	11 326 211
Kvassnesvegen Utvikling AS	50 %	37 588 516	1 781 190	21 770 798
<b>Sum tilknyttede selskap</b>				<b>33 097 009</b>



## NOTE 6 SKATT

	Morselskap		Konsem	
	2023	2022	2023	2022
<b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>				
Ordinært resultat før skattekostn.	5 428 185	956 804	23 453 704	28 830 455
Permanente forskjeller	2 590	-	420 130	295 111
Endring midlertidige forskjeller	-	-	3 342 579	1 039 208
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-	-
Grunnlag betalbar skatt	5 430 775	956 804	26 376 153	30 164 773
<b>Betalbar skatt på årets resultat 22 %/22 %</b>	<b>1 194 770</b>	<b>210 497</b>	<b>5 802 754</b>	<b>6 636 250</b>

	Morselskap	Morselskap	Konsem	Konsem
	2023	2022	2023	2022
<b>Skattepliktig inntekt</b>				
Ordinært resultat før skatt	5 428 185	956 804	23 453 704	28 830 455
Permanente forskjeller	2 590	-	420 130	295 111
Endring i midl. Forskjeller	-	-	3 342 579	1 039 208
Avgitt konsernbidrag	- 379 093	- 402 932	-	-
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>5 051 682</b>	<b>553 872</b>	<b>26 376 153</b>	<b>30 164 773</b>

	Morselskap	Morselskap	Konsem	Konsem
	2023	2022	2023	2022
<b>Betalbar skatt i balansen</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 194 770	210 497	5 802 754	6 636 250
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	- 83 400	- 88 645	-	-
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>1 111 370</b>	<b>121 852</b>	<b>5 802 754</b>	<b>6 636 250</b>

	Morselskap	Morselskap	Konsem	Konsem
	2023	2022	2023	2022
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
Betalbar skatt på årets resultat	1 194 770	210 497	5 802 754	6 636 250
Endring utsatt skatt	-	-	1 047 083	1 356 913
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>1 194 770</b>	<b>210 497</b>	<b>6 849 836</b>	<b>7 993 163</b>

Endring utsatt skatt er beregnet med utgangspunkt i konserndannelsesstidspunkt 31.01.2017

	Morselskap	Morselskap	Konsem	Konsem
	2023	2022	2023	2022
<b>Spes. av grlag. for u. skatt/skattefordel</b>				
<b>Forskjeller som utlignes:</b>				
Anleggsmidler	-	-	292 682 054	295 720 855
Fordringer	-	-	298 948	602 726
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>292 981 002</b>	<b>296 323 581</b>
<b>Utsatt skatt konsem - 13,0 %/12,5 %</b>			<b>38 087 531</b>	<b>37 040 448</b>

Utsatt skatt er beregnet til nåverdi



## NOTE 7 IMMATERIELL EIENDEL

Konsern	
	Immateriell eiendel
Anskaffelseskost 1.1.23	6 077 852
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.23	6 077 852
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	-
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.23	-
<b>Bokført verdi pr 31.12.23</b>	<b>6 077 852</b>

Avskrivningsplan Ingen

Bokført verdi av immateriell eiendel består av opsjon på kjøp av tomt. Opsjonsavtalen ble forlenget høsten 2021 og er tidsubegrenset. Avtalen gjelder så lenge partene har dialog knyttet til utvikling av tomt.

## NOTE 8 PANT OG GARANTIER

Konsern		
Gjeld sikret ved pant	2023	2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	725 150 000	753 700 000
Sum	725 150 000	753 700 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	924 596 991	945 111 822
Maskiner og anlegg	-	-
Kundefordringer	-	-
Sum	924 596 991	945 111 822

## NOTE 9 BANKINNSKUDD

Konsern		
Bundne innskudd	2023	2022
Skattetrekksmidler	209 414	213 495

## NOTE 10 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 57 500  
Alle aksjer har like rettigheter.  
Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Antall aksjer	Andel
Coop Hordaland SA	500	50 %
Coop Norge Eiendom AS	500	50 %

## NOTE 11 EGENKAPITAL

Morselskap				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	52 000 000	363 614 518	8 682 470	424 296 988
Kapitalforhøyelse	5 500 000	16 500 000		22 000 000
Årets resultat			4 233 415	4 233 415
Pr 31.12.2023	57 500 000	380 114 518	12 915 884	450 530 403

Konsern				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	52 000 000	363 614 518	65 306 991	480 921 509
Kapitalforhøyelse	5 500 000	16 500 000		22 000 000
Årets resultat			16 603 868	16 603 868
Pr 31.12.2023	57 500 000	380 114 518	81 910 858	519 525 376

## NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Gjeld med forfall mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	-	-	-	-

Classification: Internal

