



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Organisasjonsnummer: | 985 052 441 |
| Organisasjonsform: | Aksjeselskap |
| Foretaksnavn: | COOP EIENDOM VEST AS |
| Forretningsadresse: | Sandbrekkevegen 81 5225 NESTTUN |

Regnskapsår

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2024 - 31.12.2024 |
|-------------------------|-------------------------|

Konsern

| | |
|---------------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Ja |
| Konsernregnskap lagt ved: | Nei |

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Lise Renee Skarpås |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 01.04.2025 |

Grunnlag for avgivelse

- År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Sum inntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Sum kostnader | | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Driftsresultat | | -624 850 | -403 666 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 10 560 399 | 4 960 214 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 17 354 511 | 14 453 756 |
| Annen renteinntekt | | 10 083 307 | 10 461 334 |
| Sum finansinntekter | | 37 998 217 | 29 875 303 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 3 | 3 562 011 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 5 045 823 | 2 430 362 |
| Annen rentekostnad | | 14 332 152 | 15 764 617 |
| Annen finanskostnad | | 17 902 | 924 802 |
| Sum finanskostnader | | 22 957 887 | 19 119 781 |
| Netto finans | | 15 040 330 | 10 755 522 |
| Resultat før skattekostnad | | 14 415 479 | 10 351 856 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 631 761 | 1 389 617 |
| Årsresultat | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Totalresultat | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 6 | 10 560 399 | 4 960 214 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|------------------|
| Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital | | 2 223 319 | 4 002 025 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 12 783 718 | 8 962 239 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 7 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 99 734 720 | 102 637 692 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 374 687 691 | 359 095 154 |
| Sum anleggsmidler | | 379 447 618 | 363 847 693 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 54 823 | 144 208 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 004 | 2 839 899 |
| Kortsiktige fordringer konsern | 4 | 22 389 772 | 15 725 387 |
| Sum fordringer | 8 | 22 446 599 | 18 709 495 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 449 684 | 19 482 340 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 449 684 | 19 482 340 |
| Sum omløpsmidler | | 27 896 282 | 38 191 835 |
| SUM EIENDELER | | 407 343 900 | 402 039 527 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 126 297 082 | 126 297 082 |
| Annen innskutt egenkapital | | -36 943 831 | -36 943 831 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 353 251 | 99 353 251 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | | 65 464 406 | 54 904 007 |
| Annen egenkapital | | -82 146 278 | -68 656 714 |
| Sum opptjent egenkapital | | -16 681 872 | -13 752 707 |
| Sum egenkapital | 6 | 82 671 379 | 85 600 544 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 196 800 000 | 206 400 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 89 622 330 | 42 177 749 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 286 422 330 | 248 577 749 |
| Sum langsiktig gjeld | | 286 422 330 | 248 577 749 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | | 30 638 208 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 248 388 | 10 401 838 |
| Kortsiktig gjeld konsern | 4 | 28 001 803 | 26 821 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 38 250 191 | 67 861 234 |
| Sum gjeld | | 324 672 521 | 316 438 983 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 407 343 900 | 402 039 527 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438289

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 052 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP EIENDOM VEST AS
Forretningsadresse: Sandbrekkevegen 81
5225 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Renee Skarpås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Sum inntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Kostnader | | | |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Sum kostnader | | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Driftsresultat | | -624 850 | -403 666 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 10 560 399 | 4 960 214 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 17 354 511 | 14 453 756 |
| Annen renteinntekt | | 10 083 307 | 10 461 334 |
| Sum finansinntekter | | 37 998 217 | 29 875 303 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 3 | 3 562 011 | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 5 045 823 | 2 430 362 |
| Annen rentekostnad | | 14 332 152 | 15 764 617 |
| Annen finanskostnad | | 17 902 | 924 802 |
| Sum finanskostnader | | 22 957 887 | 19 119 781 |
| Netto finans | | 15 040 330 | 10 755 522 |
| Resultat før skattekostnad | | 14 415 479 | 10 351 856 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 631 761 | 1 389 617 |
| Årsresultat | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Totalresultat | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 6 | 10 560 399 | 4 960 214 |
| Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital | | 2 223 319 | 4 002 025 |
| Sum overføringer og disponeringer | 6 | 12 783 718 | 8 962 239 |





Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 7 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 3 | 99 734 720 | 102 637 692 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 374 687 691 | 359 095 154 |
| Sum anleggsmidler | | 379 447 618 | 363 847 693 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 54 823 | 144 208 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 004 | 2 839 899 |
| Kortsiktige fordringer konsern | 4 | 22 389 772 | 15 725 387 |
| Sum fordringer | 8 | 22 446 599 | 18 709 495 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o. l. | | 5 449 684 | 19 482 340 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 449 684 | 19 482 340 |
| Sum omløpsmidler | | 27 896 282 | 38 191 835 |
| SUM EIENDELER | | 407 343 900 | 402 039 527 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital Aksjekapital | 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Overkurs | | 126 297 082 | 126 297 082 |
| Annen innskutt egenkapital | | -36 943 831 | -36 943 831 |
| Sum innskutt egenkapital | | 99 353 251 | 99 353 251 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for | | | |
| vurderingsforskjeller | | 65 464 406 | 54 904 007 |
| Annen egenkapital | | -82 146 278 | -68 656 714 |
| Sum opptjent egenkapital | | -16 681 872 | -13 752 707 |
| Sum egenkapital | 6 | 82 671 379 | 85 600 544 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 5 | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | 196 800 000 | 206 400 000 |
| Langsiktig konserngjeld | 4 | 89 622 330 | 42 177 749 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | 286 422 330 | 248 577 749 |
| Sum langsiktig gjeld | | 286 422 330 | 248 577 749 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 10 | | 30 638 208 |
| Betalbar skatt | 5 | | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 248 388 | 10 401 838 |
| Kortsiktig gjeld konsern | 4 | 28 001 803 | 26 821 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 38 250 191 | 67 861 234 |
| Sum gjeld | | 324 672 521 | 316 438 983 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 407 343 900 | 402 039 527 |



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Vest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Vest AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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: QQS4K-3FTCG-4YMZP-NV8YP-EOQ4Y-5WQ6E



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

2025-04-01 15:20:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QQS4K-3FTCG-4YMZP-NW8YP-EOQ4Y-SWQ6E

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Coop Eiendom Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 052 441



Resultatregnskap

Coop Eiendom Vest AS

| Driftsinntekter og driftskostnader | Note | 2024 | 2023 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Salgsinntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Sum driftsinntekter | | 1 828 563 | 1 995 000 |
| Annen driftskostnad | 2 | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Sum driftskostnader | | 2 453 413 | 2 398 666 |
| Driftsresultat | | -624 850 | -403 666 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Inntekt på investering i datterselskap | 3 | 10 560 399 | 4 960 214 |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 4 | 17 354 511 | 14 453 756 |
| Annen renteinntekt | | 10 083 307 | 10 461 334 |
| Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler | 3 | 3 562 011 | 0 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 4 | 5 045 823 | 2 430 362 |
| Annen rentekostnad | | 14 332 152 | 15 764 617 |
| Annen finanskostnad | | 17 902 | 924 802 |
| Resultat av finansposter | | 15 040 330 | 10 755 522 |
| Resultat før skattekostnad | | 14 415 479 | 10 351 856 |
| Skattekostnad på resultat | 5 | 1 631 761 | 1 389 617 |
| Årsoverskudd | | 12 783 718 | 8 962 239 |
| Overføringer | | | |
| Avsatt til fond for vurderingsforskjeller | 6 | 10 560 399 | 4 960 214 |
| Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital | | 2 223 319 | 4 002 025 |
| Sum overføringer | 6 | 12 783 718 | 8 962 239 |



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

| Eiendeler | Note | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 5 | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 1 068 877 | 1 061 489 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger o.a. fast eiendom | 7 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Sum varige driftsmidler | | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Finansielle driftsmidler | | | |
| Investeringer i datterselskap | 3 | 99 734 720 | 102 637 692 |
| Lån til foretak i samme konsern | 4, 8 | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 374 687 691 | 359 095 154 |
| Sum anleggsmidler | | 379 447 618 | 363 847 693 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 54 823 | 144 208 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 004 | 2 839 899 |
| Kortsiktige fordringer konsern | 4 | 22 389 772 | 15 725 387 |
| Sum fordringer | 8 | 22 446 599 | 18 709 495 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 5 449 684 | 19 482 340 |
| Sum omløpsmidler | | 27 896 282 | 38 191 835 |
| Sum eiendeler | | 407 343 900 | 402 039 527 |



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

| Egenkapital og gjeld | Note | 2024 | 2023 |
|---|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 9 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| Overkurs | | 126 297 082 | 126 297 082 |
| Annen innskutt egenkapital | | -36 943 831 | -36 943 831 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>99 353 251</u> | <u>99 353 251</u> |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Fond for vurderingsforskjeller | | 65 464 406 | 54 904 007 |
| Annen egenkapital | | -82 146 278 | -68 656 714 |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>-16 681 872</u> | <u>-13 752 707</u> |
| Sum egenkapital | 6 | <u>82 671 379</u> | <u>85 600 544</u> |
| Gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 196 800 000 | 206 400 000 |
| Gjeld til konsernselskaper | 4 | 89 622 330 | 42 177 749 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 8 | <u>286 422 330</u> | <u>248 577 749</u> |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 10 | 0 | 30 638 208 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 248 388 | 10 401 838 |
| Kortsiktig gjeld konsern | 4 | 28 001 803 | 26 821 188 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>38 250 191</u> | <u>67 861 234</u> |
| Sum gjeld | | <u>324 672 521</u> | <u>316 438 983</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>407 343 900</u> | <u>402 039 527</u> |

Bergen, 27.03.2025

Styret i Coop Eiendom Vest AS

Roald Valestrand
styremedlem

Lise Renee Skarpås
styreleder



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Investering i datterselskap bokføres etter egenkapitalmetoden. Ved bruk av egenkapitalmetoden vurderes investeringen til anskaffelseskost på investeringstidspunktet. Etter investeringstidspunktet regnskapsfører investor sin resultatandel korrigert for avskrivninger på merverdier og goodwill samt interne gevinster og -tap. Utbytte fra selskap som er regnskapsført etter egenkapitalmetoden inntektsføres ikke, men føres som en reduksjon av balanseført verdi av investeringen. Ved bruk av egenkapitalmetoden blir konsernbidrag regnskapsført som en reduksjon av balanseført verdi av investeringen. I henhold til aksjelovene § 3-3 skal selskapet sette av til fondet en positiv differanse mellom investeringenes balanseførte verdi og deres anskaffelseskost.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Nærstående parter

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



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Bankinnskudd/kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapets bankkonto inngår i konsernkontoordningen til Coop Eiendom Vest AS. Beløpet på konto er presentert og klassifisert som bankinnskudd/kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i balansen.

Langsiktig gjeld

Selskapets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flytende rente er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen benytter selskapet renteswaper hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbøkføring er oppfylt inngår disse renteswapene og lånene i en kontantstrømsikring for regnskapsformål.

Kontantstrømsikring reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2024

Note 2 Lønnskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Den daglige drift foretas av Coop Hordaland SA, der daglig leder er ansatt.



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Note 3 Investering i aksjer og andeler

| Datterselskap | Ansk. tidspunkt | Forretningskontor | Eierandel | Kostpris | Bokført verdi 01.01 | Resultat/konsernbidrag 2024 | Bokført verdi 31.12 |
|-----------------------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| CEV Fana AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 106 000 | 413 076 | -142 172 | 270 904 |
| CEV Flåm AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 167 942 | 469 714 | -28 315 | 441 399 |
| CEV Granvin AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 106 000 | 128 568 | 542 661 | 671 229 |
| CEV Haukås AS | 12.12.13 | Bergen | 100 % | 37 756 901 | 36 689 578 | 0 | 36 689 578 |
| CEV Kråkenes AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 2 902 264 | 4 732 565 | 173 520 | 4 906 085 |
| CEV Nyborg AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 106 000 | 7 493 154 | -269 738 | 7 223 416 |
| CEV Skulestadmo AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 106 000 | 1 625 740 | -1 | 1 625 739 |
| CEV Sverresplass AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 22 440 809 | 1 254 974 | -255 114 | 999 860 |
| CEV Ulvik AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 395 211 | 603 395 | -85 672 | 517 723 |
| CEV Vadmyra AS | 01.01.08 | Bergen | 100 % | 106 000 | 718 644 | 821 721 | 1 540 365 |
| Vestlundveien 9 AS | 31.12.10 | Bergen | 100 % | 15 859 171 | 9 967 601 | 0 | 9 967 601 |
| Torghuset AS | 01.07.15 | Austrheim | 100 % | 31 245 744 | 32 523 066 | -194 852 | 32 328 214 |
| Vaksdal Senter AS | 21.12.15 | Bergen | 100 % | 4 517 388 | 3 658 044 | -3 658 044 | 0 |
| Vaksdal Senter Utvikling AS | 21.12.15 | Vaksdal | 69,6 % | 1 616 000 | 878 804 | 1 455 | 880 259 |
| CEV Strømme Gård AS | 06.05.21 | Bergen | 100 % | 30 000 | 35 570 | 0 | 35 570 |
| Landåstorget Næring AS | 28.12.23 | Bergen | 100 % | 0 | 1 445 199 | 191 579 | 1 636 778 |
| Sum datterselskap | | | | 117 461 430 | 102 637 692 | -2 902 972 | 99 734 720 |

Det er i 2021 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Vestlundveien 9 AS. Planlagt overføring av aksjene er 2025. Dette medfører at effekter av avtalen ikke er innregnet i regnskapet for 2024.



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kortsiktige fordringer | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 22 389 772 | 15 725 387 |
| Sum | 22 389 772 | 15 725 387 |
| Langsiktige fordringer | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Sum | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Annen langsiktig gjeld | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 89 622 330 | 42 177 749 |
| Sum | 89 622 330 | 42 177 749 |
| Annen kortsiktig gjeld | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 28 001 803 | 26 821 188 |
| Sum | 28 001 803 | 26 821 188 |
| Renter på langsiktig gjeld | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 5 045 823 | 2 430 362 |
| Sum | 5 045 823 | 2 430 362 |
| Renter på andre fordringer | 2024 | 2023 |
| Foretak i samme konsern | 17 354 511 | 14 453 756 |
| Sum | 17 354 511 | 14 453 756 |



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Note 5 Skatt

| Årets skattekostnad | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Resultatført skatt på ordinært resultat: | | |
| Betalbar skatt | 1 639 149 | 2 497 281 |
| Endring i utsatt skattefordel | -7 388 | -1 107 664 |
| Skattekostnad ordinært resultat | 1 631 761 | 1 389 617 |

| | | |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Skattepliktig inntekt: | | |
| Resultat før skatt | 14 415 479 | 10 351 856 |
| Permanente forskjeller | -6 998 388 | -4 035 412 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 33 582 | 5 034 837 |
| Mottatt konsernbidrag | 17 068 306 | 15 469 906 |
| Avgitt konsernbidrag | -24 518 979 | -26 821 188 |
| Skattepliktig inntekt | 0 | 0 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Betalbar skatt i balansen: | | |
| Betalbar skatt på årets resultat | 1 639 148 | 2 497 282 |
| Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag | -5 394 175 | -5 900 661 |
| Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag | 3 755 027 | 3 403 379 |
| Sum betalbar skatt i balansen | 0 | 0 |

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

| | 2024 | 2023 | Endring |
|---|-------------------|-------------------|----------------|
| Fordringer | -4 992 860 | -4 992 860 | 0 |
| Gevinst – og tapskonto | 134 328 | 167 910 | 33 582 |
| Sum | -4 858 532 | -4 824 950 | 33 582 |
| Grunnlag for utsatt skattefordel | -4 858 532 | -4 824 950 | 33 582 |
| Utsatt skattefordel (22 %) | -1 068 877 | -1 061 489 | 7 388 |



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2024

Note 6 Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Fond for vurd.forskjeller | Annen egenkapital | Sum egenkapital |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Pr. 31.12.2023 | 10 000 000 | 126 297 082 | -36 943 831 | 54 904 007 | -68 656 714 | 85 600 544 |
| Konsernbidrag, netto etter skatt | | | | | -15 712 884 | -15 712 884 |
| Årets resultat | | | | 10 560 399 | 2 223 319 | 12 783 718 |
| Pr 31.12.2024 | 10 000 000 | 126 297 082 | -36 943 831 | 65 464 406 | -82 146 278 | 82 671 379 |

Note 7 Varige driftsmidler

| | Bygninger og annen fast eiendom | Sum |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Tilgang | 0 | 0 |
| Avgang | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Akkumulerte avskrivninger pr 31.12 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr 31.12 | 3 691 050 | 3 691 050 |
| Årets avskrivninger | 0 | 0 |
| Økonomisk levetid (år) | | |
| Avskrivningsplan | Ingen | |

Note 8 Fordringer og gjeld

| | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt | 274 952 970 | 256 457 461 |
| Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt | 0 | 0 |

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital

Selskapet har en aksjekapital på NOK 10 000 000, fordelt på 10 000 aksjer á NOK 1 000. Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

| Aksjonærer | Antall aksjer | Eierandel |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Coop Hordaland SA | 10 000 | 100 % |
| Totalt antall aksjer | 10 000 | 100 % |



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2024

Note 10 Pantestillelser og garantiansvar

Selskapet har banklån på totalt kr 196 800 000 som er sikret med pant i følgende eiendommer eiet av datterselskapene:

- Krokeidevegen 85 - gnr 96, bnr 704 Bergen kommune, m/flere
- Åsamyrene 271 - gnr 191, bnr 73 i Bergen kommune m/fl.
- Nordre Brurås - gnr 199, bnr 228 i Bergen kommune
- Sætremarka/Austrheim gnr 142, bnr 134, 142, 150, og 177 i Austrheim Kommune