



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	988 445 177
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	COOP NORGE EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Regnbueveien 5 1405 LANGHUS

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### 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:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 20.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 514 326	4 581 204
Gevinst ved avgang anleggsmidler		71 781 233	41 275 025
Prosjekt og forvaltningstjenester	17	15 925 840	20 032 574
Leieinntekter		88 692	87 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>91 310 091</b>	<b>65 976 075</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 13, 15	38 137 794	38 118 567
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	71 752	71 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4, 17	37 239 379	26 817 656
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 448 925</b>	<b>65 007 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 861 166</b>	<b>968 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		22 666 289	25 436 887
Annen renteinntekt	11, 17		
Annen finansinntekt	11, 17	36 531 288	98 215 134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 197 577</b>	<b>123 652 021</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8	111 740 130	
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler			-10 121 000
Annen rentekostnad	11, 17		
Annen finanskostnad	11, 17	51 700 032	60 515 916
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>163 440 162</b>	<b>50 394 916</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 242 585</b>	<b>73 257 104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-88 381 419</b>	<b>74 225 205</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-5 337 700	-15 540 048
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat		-83 043 719	89 765 253
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-83 043 719	89 765 253
<b>Totalresultat</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2		89 765 253
Overført fra annen egenkapital		-83 043 719	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	12	36 717 656	31 379 956
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 717 656</b>	<b>31 379 956</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	4 210 641	6 079 423
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	43 005	67 579
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 253 646</b>	<b>6 147 002</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	8	1 124 202 525	1 042 601 615
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9, 10	78 244 236	115 716 043
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 386 983 040	1 352 740 942
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10	129 161 242	116 927 437
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	9, 10	52 670 000	5 129 056
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 776 950 260</b>	<b>2 638 804 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 817 921 562</b>	<b>2 676 331 267</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	6	1 801 905	4 443 066
Andre kortsiktige fordringer	4, 10	3 734 642	54 210 175
Konsernfordringer	10	692 388 823	833 474 087
<b>Sum fordringer</b>		<b>697 925 370</b>	<b>892 127 328</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	18 203 040	11 572 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 203 040</b>	<b>11 572 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>716 128 409</b>	<b>903 699 776</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>
 <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 292 320</b>	<b>1 357 292 320</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	403 312 068	486 355 787
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 312 068</b>	<b>486 355 787</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 760 604 388</b>	<b>1 843 648 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	8 453 891	7 915 362
Utsatt skatt	12		
Andre avsetninger for forpliktelser		275 000	1 650 366
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 728 891</b>	<b>9 565 728</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	1 126 557 912	1 300 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	596 000 069	400 000 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 722 557 981</b>	<b>1 700 000 069</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 731 286 872</b>	<b>1 709 565 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	5 105 650	3 288 163
Betalbar skatt	12		
Skyldig offentlige avgifter		3 869 455	4 185 842
Kortsiktig konserngjeld	10	1 018 226	125 037
Annen kortsiktig gjeld	16	32 165 380	19 218 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 158 712</b>	<b>26 817 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 773 445 584</b>	<b>1 736 382 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 517626

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 445 177  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COOP NORGE EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Regnbueveien 5  
1405 LANGHUS

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 988 445 177  
COOP NORGE EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 514 326	4 581 204
Gevinst ved avgang anleggsmidler		71 781 233	41 275 025
Prosjekt og forvaltningstjenester	17	15 925 840	20 032 574
Leieinntekter		88 692	87 272
<b>Sum inntekter</b>		<b>91 310 091</b>	<b>65 976 075</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4, 13, 15	38 137 794	38 118 567
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	71 752	71 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5		
Annen driftskostnad	4, 17	37 239 379	26 817 656
<b>Sum kostnader</b>		<b>75 448 925</b>	<b>65 007 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 861 166</b>	<b>968 101</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		22 666 289	25 436 887
Annen renteinntekt	11, 17		
Annen finansinntekt	11, 17	36 531 288	98 215 134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>59 197 577</b>	<b>123 652 021</b>
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8	111 740 130	
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler			-10 121 000
Annen rentekostnad	11, 17		
Annen finanskostnad	11, 17	51 700 032	60 515 916
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>163 440 162</b>	<b>50 394 916</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-104 242 585</b>	<b>73 257 104</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-5 337 700	-15 540 048
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>



<b>Årsresultat</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2		89 765 253
Overført fra annen egenkapital		-83 043 719	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>



Organisasjonsnr: 988 445 177  
COOP NORGE EIENDOM AS

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2020** **2019**

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	5		
Konsesjoner, patenter o.l.	5		
Utsatt skattefordel	12	36 717 656	31 379 956
Goodwill	5		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 717 656</b>	<b>31 379 956</b>

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	4 210 641	6 079 423
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	43 005	67 579
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 253 646</b>	<b>6 147 002</b>

#### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	8	1 124 202 525	1 042 601 615
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	6, 9, 10	78 244 236	115 716 043
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 386 983 040	1 352 740 942
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10	129 161 242	116 927 437
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	9, 10	52 670 000	5 129 056
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 776 950 260</b>	<b>2 638 804 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 817 921 562</b>	<b>2 676 331 267</b>

#### Omløpsmidler

##### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	6	1 801 905	4 443 066
Andre kortsiktige fordringer	4, 10	3 734 642	54 210 175
Konsernfordringer	10	692 388 823	833 474 087
<b>Sum fordringer</b>		<b>697 925 370</b>	<b>892 127 328</b>

#### Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	8		
--	---	--	--



<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	18 203 040	11 572 447
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>18 203 040</b>	<b>11 572 447</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>716 128 409</b>	<b>903 699 776</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 292 320</b>	<b>1 357 292 320</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	2	403 312 068	486 355 787
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 312 068</b>	<b>486 355 787</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 760 604 388</b>	<b>1 843 648 107</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	8 453 891	7 915 362
Utsatt skatt	12		
Andre avsetninger for forpliktelser		275 000	1 650 366
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 728 891</b>	<b>9 565 728</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	1 126 557 912	1 300 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	596 000 069	400 000 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 722 557 981</b>	<b>1 700 000 069</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 731 286 872</b>	<b>1 709 565 797</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	10	5 105 650	3 288 163
Betalbar skatt	12		
Skyldig offentlige avgifter		3 869 455	4 185 842
Kortsiktig konserngjeld	10	1 018 226	125 037
Annen kortsiktig gjeld	16	32 165 380	19 218 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 158 712</b>	<b>26 817 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 773 445 584</b>	<b>1 736 382 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			



Garantistillelser	6
Pantstillelser	6



Organisasjonsnr: 988 445 177  
COOP NORGE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	45979.00	10000.00	459790000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Coop Norge SA	45979.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	45979.00	100.00%

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	2494551.00	625961.00	105594.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
26.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Sikkerhetsstillelse</u>	<u>Daglig leder</u>	<u>Styrets leder</u>	<u>Andre nærstående</u>
	0	0	0

## Note

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Ankertunet AS	100.00%	100.00%	5427353.00	-1582716.00
Beitostølen AS	100.00%	100.00%	57083670.00	624605.00
Coop Raufoss	100.00%	100.00%	124279023.00	-7360074.00



Kjøpesenter AS				
Coop Vest Eigedom III AS	100.00%	100.00%	92207095.00	2110870.00
Dr. Munks gt 6 Porsgrunn AS	100.00%	100.00%	134812.00	198718.00
Egils vei 16 Eiendom AS	100.00%	100.00%	30000.00	-59585.00
Einerhaugveien 1 og 2 AS	100.00%	100.00%	3799123.00	-78434.00
Enebakkeveien 289 Eiendom AS	100.00%	100.00%	1272125.00	-656543.00
Gomsrudveien 2 AS	100.00%	100.00%	2785098.00	-967226.00
Granstunet Eiendom AS	100.00%	100.00%	32155036.00	-1495213.00
Haakon Tveters vei 8 Eiendom AS	100.00%	100.00%	26748129.00	461718.00
Heggedalsveien 350 AS	100.00%	100.00%	496868.00	369687.00
Hellestubben Eiendom AS	100.00%	100.00%	-14616.00	-120104.00
Hesthaugveien 30 AS	100.00%	100.00%	7360434.00	771038.00
Hommersåkveien 20 Eiendom AS	100.00%	100.00%	3825321.00	893780.00
Ingeborg Aas vei 4 Eiendom AS	100.00%	100.00%	550000.00	589746.00
Jernbanegaten 6 Kongsvinger AS	100.00%	100.00%	8871851.00	-1115681.00
Kjeppestadveien 2 Eiendom AS	100.00%	100.00%	5467553.00	2306612.00
Kvartal 15 Gjøvik AS	100.00%	100.00%	-1192542.00	-13946.00
Lauvåsen Kristiansand AS	100.00%	100.00%	30000.00	-103140.00
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	100.00%	100.00%	2738135.00	1021548.00
Pustutveien 6-14 AS	100.00%	100.00%	247399651.00	20600949.00
Rosenlund Bydelssenter AS	63.16%	63.16%	98444323.00	261198.00
Salhusveien Utvikling I AS	100.00%	100.00%	4328973.00	-489596.00
Salhusveien Utvikling II AS	100.00%	100.00%	2937248.00	273085.00
Salhusveien Utvikling III AS	100.00%	100.00%	595367.00	573795.00
Stoa Holding AS	83.33%	83.33%	-14408180.00	-26864135.00
Svaleveien 6 Eiendom AS	100.00%	100.00%	1281466.00	2203758.00
TAG Tromøy AS	100.00%	100.00%	1771285.00	466416.00
Tåsenveien 28 Eiendom AS	100.00%	100.00%	1684228.00	316571.00
Veitvedt Utvikling AS	100.00%	100.00%	264035.00	-183485.00
Vestli Nørsenter Eiendom AS	100.00%	100.00%	3927899.00	1279062.00
Ørsnesveien 33 AS	100.00%	100.00%	260957.00	71747.00
Årdalssenteret AS	100.00%	100.00%	8731767.00	611468.00
Amco AS	50.00%	50.00%	716815201.00	20128780.00
Meierikvartalet AS	100.00%	100.00%	26811854.00	-378084.00
Sentrumsbygget Nes AS	100.00%	100.00%	5759575.00	736790.00
Verdal Utvikling AS	100.00%	100.00%	25678.00	1248.00
Atriumsgården AS	50.00%	50.00%	320257.00	-224340.00
Bjerketunet AS	50.00%	50.00%	7205231.00	-1797665.00
Byggforvaltning Norge AS	50.00%	50.00%	6167615.00	-1341829.00
Coop Eiendom Rogaland AS	20.00%	20.00%	40446518.00	472369.00
Coop Eiendom Sørvest AS	50.00%	50.00%	7285028.00	-746449.00
Coop Hordaland Eiendom AS	50.00%	50.00%	432392430.00	7175566.00



Coop Innlandet Eiendom AS	50.00%	50.00%	173494115.00	887947.00
Coop Oppdal Eiendom AS	50.00%	50.00%	41566320.00	1142855.00
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	50.00%	50.00%	128696573.00	11257875.00
Coop Øst Etablering AS	50.00%	50.00%	7801053.00	180299.00
Demag Utvikling AS	46.00%	46.00%	95505291.00	1158773.00
Fiskå Utvikling AS	50.00%	50.00%	18956087.00	89223.00



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Norge Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Norge Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

---

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om årsberetningen

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

---

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Martin Aasen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Martin Aasen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3054519

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-08 10:22:57Z



Penneo Dokumentnøkkel: YUQCE-V04ZIM-0QCIN2-HOAKX-NUUC6B-VNEV3

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>



Coop Norge Eiendom AS - Årsregnskap 2020.pdf

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Haugen, Helge Christian	BANKID_MOBILE	2021-03-26 13:40 GMT+1
Stokke, Geir Inge	BANKID_MOBILE	2021-03-26 13:48 GMT+1
Stulen, Morten Erik	BANKID_MOBILE	2021-03-26 15:11 GMT+1
Jakobsen, Lars Arve	BANKID	2021-03-27 08:02 GMT+1
Skaug, Bjørn Tore	BANKID	2021-03-28 08:53 GMT+2
Weyer-Larsen, Lars	BANKID	2021-03-29 09:01 GMT+2
Valderhaug, Merete Egelund	BANKID	2021-03-29 09:52 GMT+2

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >



## Årsregnskap 2020 Coop Norge Eiendom AS

Styrets årsberetning  
Resultatregnskap  
Balanse  
Kontantstrøm  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 445 177



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Årsberetning 2020 for Coop Norge Eiendom AS

Coop Norge Eiendom AS  
Adresse: Regnbueveien 5, 1405 LANGHUS  
Org.nr: 988 445 177

### VIRKSOMHETENS ART

Coop Norge Eiendom AS driver sin virksomhet gjennom egne selskaper og i samarbeid med andre eiendomsaktører. Hovedmålet med virksomheten er å kjøpe, utvikle og drifte eiendommer for Coops handelsvirksomhet i Norge. I tillegg skal selskapet tilby andre deler av Coop i Norge å kjøpe eiendommene som er ferdig utviklet som handelseiendom.

Selskapet har sitt hovedkontor på Langhus, Nordre Follo kommune.

Coop Norge Eiendom AS er et heleid datterselskap av Coop Norge SA som er konsernspiss. Coop Norge Eiendom konsern omfatter totalt 46 hel- og deleide datterselskap og har aksjer i 103 tilknyttede selskap, hvorav flere er konsern. Totalt har Coop Norge Eiendom AS forvaltning av ca. 270 000 kvm utleiearealer gjennom heleide, deleide og innleide eiendommer. I tillegg er det betydelige arealer som eies gjennom tilknyttede selskaper som forvaltes i andre eiendomsmiljøer.

### FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift basert på forventet resultat for 2021 og finansielle langtidsplaner for Coop Norge Eiendom konsern.

#### *Fremtidig utvikling*

Hovedtyngden av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper innen eiendom er av strategisk betydning for Coop, primært til butikkdrift. Utleie av selskapets eiendom baseres i hovedsak på langsiktige leiekontrakter, slik at leietaker-risikoen begrenses.

Markedet for næringseiendom, både leie- og transaksjonsmarkedet, er generelt sett positivt. I transaksjonsmarkedet var det stor aktivitet i siste halvdel av 2020, og det oppleves at det er god tilgang på kapital. Det er imidlertid store forskjeller innen segmentet handelseiendommer der gode lokasjoner fortsatt gir gode leietakere og er attraktive objekter å eie, og Coop sine konsepter gjør at Coop oppleves som en attraktiv leietaker.

#### *Rettsvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet*

Coop Norge Eiendom AS oppnådde for 2020 et årsunderskudd på MNOK 83 mot et overskudd i 2019 på MNOK 90. Driftsinntektene i selskapet utgjorde MNOK 91 i 2020 som er en økning med MNOK 25 fra 2019. Dette forklares med økning i gevinster ved avgang eiendommer og datterselskaper med MNOK 31 fra 2019. Inntekter fra prosjekt- og forvaltningstjenester er i 2020 redusert med MNOK 4 fra 2019.

Driftskostnadene har i 2020 økt med MNOK 10 fra 2019. Økte kostnader fra prosjekt hvor Coop Norge Eiendom AS hadde ansvaret bidrar til økning i driftskostnadene som økte med MNOK 10 fra 2019 til 2020. Driftsresultatet er økt med MNOK 15 fra 2019. Finansnetto er redusert med MNOK 177 som følge av redusert mottatt aksjeutbytte med MNOK 54 og nedskrivninger av aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap med MNOK 112. Regnskapsmessig resultat før skatt utgjør minus TNOK 88 381 med en negativ skattekostnad på TNOK 5 338. Årets underskudd knytter seg i det store og hele til årets nedskrivninger av aksjer og fordringer. Selskapets interne verddivurderinger av eiendommer indikerer verdifall for flere selskaper, følgelig er den bokførte verdi for utvalgte aksjer i datterselskap og tilknyttede selskap nedskrevet regnskapsmessig.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



I 2020 utgjorde netto kontantstrøm fra driften på MNOK 12 som medfører en bedring med MNOK 413 mot fjoråret. Hovedforklaringen til dette er kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter i 2019 ble negativt påvirket for Coop Norge Eiendom AS gjennom økt utlån til datterselskapene. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde minus MNOK 165 som skriver seg i vesentlig grad fra økte investeringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitet utgjorde pluss MNOK 161 som relateres til innfrielse av konsernkonto (reduerte utlån datterselskap). Samlet netto likviditetsendring for selskapet utgjorde dermed MNOK 7.

Selskapets likviditetsbeholdning var per 31.12.2020 på MNOK 18 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2020 utgjorde 2,3 % av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året MNOK 3 534, sammenlignet med MNOK 3 580 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2020 var 49,8 %, sammenlignet med 51,5 % året før.

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

## FINANSIELL RISIKO

Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god. Selskapet har en solid egenkapital og tilgjengelige finansieringsrammer for å sikre løpende drift og planlagte investeringer. Selskapet har en langsiktig låneramme på MNOK 1 500, hvorav MNOK 1 127 er trukket ved årsskiftet. I tillegg har selskapet en låneramme hos morselskapet Coop Norge SA på MNOK 646, hvorav MNOK 596 er trukket ved årsskiftet. Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som lav, tatt i betraktning selskapets solide balanse og stabile utvikling. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, og har redusert risikoen ved inngåtte rentesikringsavtaler som per 31.12 utgjør 42 % av utestående bankgjeld. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Det forventes dog at risiko for tap på kundefordringer vil øke midlertidig, mens koronautbruddet pågår. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

## ARBEIDSMILJØ

Sykefraværet i selskapet var på 1,2 % i 2020 sammenlignet med 1,7 % i 2019.

Arbeidsmiljøet anses som godt, og det arbeides løpende med tanke på gode arbeidsforhold og miljøskapende tiltak. Selskapet har avtale om bedriftshelsetjeneste. Det blir regelmessig gjennomført medarbeiderundersøkelser som viser høyt tilfredsstillende arbeidsmiljø.

Coop Norge Eiendom AS har jobbet aktivt med HMS i sine byggeprosjekter i 2020. Dette basert på utarbeidede SHA- planer (Sikkerhet- Helse- og Arbeidsmiljø) pr. byggeprosjekt, og igjennom løpende oppfølging av uønskede hendelser og SJA (Sikker-Jobb-Analyser). I større byggeprosjekter har det vært leid inn ekstern HMS koordinator for å bistå i oppfølgingsarbeidet.

Det har ikke vært alvorlige ulykker på byggeplasser for Coop Norge Eiendom i 2020. Et annet punkt er at Coop Norge Eiendom AS har stort fokus på Byggherreforskriften (etiske og kommersielle arbeidsvilkår inkl boforhold) for spesielt utenlandske arbeidstakere hos våre entreprenører.

## LIKESTILLING

Selskapets likestillingspolitikk ivaretar at kvinner og menn skal ha de samme rettigheter og muligheter i og til arbeid.

Samlet årsverk i 2020 utgjorde 26. Selskapets ansatte består av 8 kvinner og 18 menn. Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne.

## DISKRIMINERING

I selskapet arbeides det aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og likeverd, sikre like



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



muligheter og rettigheter for å hindre diskriminering innenfor virksomheten. Arbeidet skjer i tråd med diskrimineringslovens formål, og aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Det arbeides aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig, forutsatt at det ikke kan oppstå fare for arbeidstakerens helse eller sikkerhet.

## YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Bærekraftstrategien i Coop Norge konsern danner rammene for selskapets arbeid på området. 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 har i 2020 arbeidet med en revidert strategiplan for selskapet, og igjennom denne vil selskapet ha økt fokus på bærekraftighet fremover. Det jobbes med konkrete tiltak i samarbeid med Coop Norge konsern og arbeid med bærekraft i konsernet.

## FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2020.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Årsresultat og disponeringer

I 2020 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr -83 043 719 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Fra annen egenkapital	83 043 719

Oslo, 22.03.2021  
Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke  
styreleder

Lars Arve Jakobsen  
nestleder

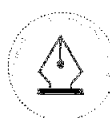
Lars Weyer-Larsen  
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug  
styremedlem

Morten Erik Stulen  
styremedlem

Bjørn Tore Skaug  
styremedlem

Helge Christian Haugen  
administrerende direktør



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## RESULTATREGNSKAP

### COOP NORGE EIENDOM AS

DRIFTSINTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Annen driftsinntekt		3 514 326	4 581 204
Gevinst ved avgang anleggsmidler		71 781 233	41 275 025
Prosjekt og forvaltningstjenester	17	15 925 840	20 032 574
Leieinntekter		88 692	87 272
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>91 310 091</b>	<b>65 976 075</b>
Lønnskostnad	4, 13, 15	38 137 794	38 118 567
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	71 752	71 752
Annen driftskostnad	4, 17	37 239 379	26 817 656
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>75 448 925</b>	<b>65 007 975</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 861 166</b>	<b>968 101</b>
<b>FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i datterselskap		22 666 289	25 436 887
Annen finansinntekt	11, 17	36 531 288	98 215 134
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	8	111 740 130	0
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler		0	-10 121 000
Annen finanskostnad	11, 17	51 700 032	60 515 916
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-104 242 585</b>	<b>73 257 104</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		-88 381 419	74 225 205
Skattekostnad på ordinært resultat	12	-5 337 700	-15 540 048
<b>Ordinært resultat</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital	2	0	89 765 253
Overført fra annen egenkapital	2	83 043 719	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>-83 043 719</b>	<b>89 765 253</b>

COOP NORGE EIENDOM AS

SIDE 5



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## BALANSE

### COOP NORGE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	12	36 717 656	31 379 956
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>36 717 656</b>	<b>31 379 956</b>
<b>VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 6	4 210 641	6 079 423
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	43 005	67 579
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 253 646</b>	<b>6 147 002</b>
<b>FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>			
Investeringer i datterselskap	8	1 124 202 525	1 042 601 615
Lån til foretak i samme konsern	6, 9, 10	78 244 236	115 716 043
Investeringer i tilknyttet selskap	8	1 386 983 040	1 352 740 942
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9, 10	129 161 242	116 927 437
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	9, 10	52 670 000	5 129 056
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 776 950 260</b>	<b>2 638 804 309</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 817 921 562</b>	<b>2 676 331 267</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	6	1 801 905	4 443 066
Andre kortsiktige fordringer	4, 10	3 734 642	54 210 175
Konsernfordringer	10	692 388 823	833 474 087
<b>Sum fordringer</b>		<b>697 925 370</b>	<b>892 127 328</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	18 203 040	11 572 447
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>716 128 409</b>	<b>903 699 776</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>

COOP NORGE EIENDOM AS

SIDE 6



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



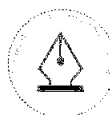
## BALANSE

### COOP NORGE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 357 292 320</b>	<b>1 357 292 320</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	2	403 312 068	486 355 787
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 312 068</b>	<b>486 355 787</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 760 604 388</b>	<b>1 843 648 107</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Pensjonsforpliktelser	13	8 453 891	7 915 362
Andre avsetninger for forpliktelser		275 000	1 650 366
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>8 728 891</b>	<b>9 565 728</b>
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 9	1 126 557 912	1 300 000 000
Langsiktig konserngjeld	9, 10	596 000 069	400 000 069
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 722 557 981</b>	<b>1 700 000 069</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld	10	5 105 650	3 288 163
Skyldig offentlige avgifter		3 869 455	4 185 842
Konserngjeld	10	1 018 226	125 037
Annen kortsiktig gjeld	16	32 165 380	19 218 097
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>42 158 712</b>	<b>26 817 139</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 773 445 584</b>	<b>1 736 382 936</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>3 534 049 971</b>	<b>3 580 031 042</b>

COOP NORGE EIENDOM AS

SIDE 7



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



**BALANSE**

COOP NORGE EIENDOM AS

Oslo, 22.03.2021

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke  
styreleder

Lars Arve Jakobsen  
nestleder

Lars Weyer-Larsen  
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug  
styremedlem

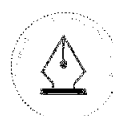
Morten Erik Stulen  
styremedlem

Bjørn Tore Skaug  
styremedlem

Helge Christian Haugen  
administrerende direktør

COOP NORGE EIENDOM AS

SIDE 8



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



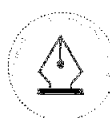
## INDIREKTE KONTANTSTRØM

### COOP NORGE EIENDOM AS

	Note	2020	2019
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>			
Resultat før skattekostnad		-88 381 419	74 225 205
Ordinære avskrivninger		71 752	71 752
Gevinst ved avgang aksjer/datterselskap		-71 781 233	-41 275 025
Endring i kundefordringer		3 575 805	-2 703 805
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		111 740 130	0
Endring i leverandørgjeld		1 717 714	-278 666
Endring i andre tidsavgrensningsposter		54 589 525	-430 740 596
<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>11 532 275</b>	<b>-400 701 135</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		1 950 000	0
Innbetaling ved salg av aksjer		17 603 000	18 775 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-118 051 000	-134 946 000
Utbetaling ved investering i datterselskap		-22 938 000	-72 850 000
Innbetaling ved salg av datterselskap		33 942 000	159 291 000
Endring langsiktig fordring		-77 990 294	111 456 115
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>-165 484 294</b>	<b>81 726 115</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		22 557 912	1 300 000 000
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		0	-1 296 878 788
Endring konsernkonto		138 024 700	267 840 000
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>160 582 612</b>	<b>270 961 212</b>
Netto endring i kantar og kontantekvivalenter		6 630 593	-48 013 808
Beholdning av likvider per 01.01		11 572 447	59 586 255
<b>Beholdning av likvider per 31.12.</b>		<b>18 203 040</b>	<b>11 572 447</b>

COOP NORGE EIENDOM AS

SIDE 9



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsern og tilpasser sin regnskapsrapportering til de krav som stilles for gruppen øvrige foretak.

## BRUK AV ESTIMATER

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

## INNETEKTER

### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

### Leieinntekter

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av leieinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

### Driftsinntekter

Coop Norge Eiendom AS sin hovedvirksomhet er eie, drift, utvikling, forvaltning og salg av fast eiendom. Inntekter fra virksomheten som også innbefatter kjøp og salg av eiendommer og eiendomsselskaper er klassifisert som driftsinntekter, da dette anses å gi et mer rettmessig bilde av selskapet og konsernets drift.

Selskapet har ikke virksomhet utenfor Norge. Selskapet har kun ett virksomhetsområde i regnskapsmessig forstand.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## LEASING / LEIEAVTALER

Leieavtaler der leietaker ikke har en vesentlig del av risiko klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Utbetaling ved operasjonelle leieavtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske tilskudd/bidrag fra utleier) føres over resultatregnskapet lineært over leieperioden.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5E0E2642B41



## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper 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.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## PENSJONER - YTSELSESORDNING

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket netto pensjonsforpliktelser i balansen. Den ytelsesbaserte ordningen ble avsluttet med virkning 1. desember 2015.

## PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Coop Norge Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20% omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2020 er kostnadsført.

## FUSJON

Coop Norge Eiendom AS (org nr 988 445 177) er morselskap for to datterselskaper som i 2020 har fusjonert sammen:

- Dahlsrud Eiendom AS (org nr 991 386 157) - overdragende selskap,
- Dr Munks gate 6 Porsgrunn AS (org nr 922 883 580) - overtakende selskap

Fusjonen er gjennomført med selskapsmessig virkning i 2020. Fusjonen er behandlet med skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 01.01.2020.

## KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2020	459 790 000	603 000 000	294 502 320	486 355 787	1 843 648 107
Årets resultat				-83 043 719	-83 043 719
Pr 31.12.2020	459 790 000	603 000 000	294 502 320	403 312 068	1 760 604 388

## Note 3 Aksjonærer

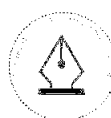
Aksjekapitalen i Coop Norge Eiendom AS pr. 31.12.2020 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	45 979	10 000	459 790 000
Sum		10 000	459 790 000

## Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge SA	45 979	100 %	100 %
<b>Totalt antall aksjer</b>	<b>45 979</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lønninger	29 891 515	29 406 918
Arbeidsgiveravgift	4 381 850	4 650 959
Pensjonskostnader	2 683 669	2 828 001
Andre ytelser	1 180 760	1 232 689
<b>Sum</b>	<b>38 137 794</b>	<b>38 118 567</b>

Selskapet har i 2020 sysselsatt 26 årsverk.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Adm.direktør</b>	<b>Styret</b>
Lønn	2 494 551	271 695
Pensjonskostnader	625 961	0
Annen godtgjørelse	105 594	0
<b>Sum</b>	<b>3 226 106</b>	<b>271 695</b>

Tidligere administrerende direktør Roy Karel Meyer sluttet 31. august 2020. Magne Søvde var konstituert administrerende direktør i september. Ny administrerende direktør Helge Christian Haugen begynte i stillingen 1. oktober. Ytelser for administrerende direktør gjelder for perioden januar--desember.

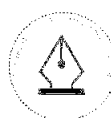
### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2020 utgjør TNOK 507.  
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med TNOK 580.

## Note 5 Varige driftsmidler

	<b>Tomter</b>	<b>Forretningsbygg</b>	<b>Kontorutstyr</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 1.1.2020	1 821 604	4 855 096	122 870	6 799 570
Tilgang i året	0	0	0	0
Avgang i året	-1 821 604	0	0	-1 821 604
<b>Anskaffelseskost 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>4 855 096</b>	<b>122 870</b>	<b>4 977 966</b>
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2020	0	597 277	55 292	652 568
Periodens avskrivninger	0	47 178	24 574	71 752
<b>Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>644 455</b>	<b>79 866</b>	<b>724 320</b>
<b>Bokført verdi 31.12.2020</b>	<b>0</b>	<b>4 210 641</b>	<b>43 005</b>	<b>4 253 646</b>
Økonomisk levetid	Evig	0-100 år	3-5 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 6 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2020	31.12.2019
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 126 557 912	1 300 000 000
<b>Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler</b>		
Bygninger og tomter	4 210 641	6 079 423
Kundefordringer	1 894 405	5 470 210
<b>Sum</b>	<b>6 105 046</b>	<b>11 549 633</b>

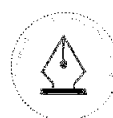
Langsiktige fordringer er per 31.12.2020 nedskrevet med TNOK 23 503. Avsetningskontoen er økt fra TNOK 8 503 med TNOK 15 000 til TNOK 23 503. Kostnadsføring på TNOK 15 000 i 2020 knytter seg til fordring på datterselskap.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

## Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har stilt skattetrekksgaranti for inntil TNOK 1 900 til Nordre Follo kommune, kemnerkontoret.

Coop Norge Eiendom AS med datterselskaper har en konsernkontoordning i DNB. Netto utlån (etter fratregg for innlån) til datterselskapene vises som konsernfordring. Se note 10 mellomværende i samme konsern.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 8 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- og stemmeandel	Bokført verdi
<b>Datterselskaper</b>			
Ankertunet AS	Nordre Follo	100 %	44 155 616
Beitostølen AS	Nordre Follo	100 %	56 677 766
Coop Raufoss Kjøpesenter AS	Nordre Follo	100 %	115 123 330
Coop Vest Eigedom III AS	Nordre Follo	100 %	59 688 361
Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS	Nordre Follo	100 %	4 770 824
Egils vei 16 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	155 000
Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	8 184 000
Enebakkeveien 289 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 398 900
Gomsrudveien 2 AS	Nordre Follo	100 %	7 985 025
Granstunet Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	47 601 791
Haakon Tveters vei 8 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	7 277 900
Heggedalsveien 350 AS	Nordre Follo	100 %	23 035 023
Hellestubben Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	217 500
Hesthaugveien 30 AS	Nordre Follo	100 %	14 916 446
Hommersåkveien 20 AS	Nordre Follo	100 %	15 558 989
Ingeborg Aas vei 4 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	23 329 364
Jernbanegaten 6 Kongsvinger AS	Nordre Follo	100 %	9 183 717
Kjeppestadveien 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	86 887 049
Kvartal 15 Gjøvik AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Lauvåsen Kristiansand AS	Nordre Follo	100 %	530 000
Meierikvartalet AS	Nordre Follo	100 %	20 621 244
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	113 480
Pustutveien 6-14 AS	Nordre Follo	100 %	375 476 218
Rosenlund Bydelscenter AS	Nordre Follo	100 %	97 134 579
Salhusveien Utvikling I AS	Nordre Follo	100 %	2 060 273
Salhusveien Utvikling II AS	Nordre Follo	100 %	500 000
Salhusveien Utvikling III AS	Nordre Follo	100 %	500 000
Sentrumsbygget Nes AS	Nordre Follo	100 %	5 033 320
Stoa Holding AS	Nordre Follo	100 %	0
Svaleveien 6 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	18 222 938
TAG Tromøy AS	Nordre Follo	100 %	19 306 998
Tåsenveien 28 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 474 900
Veitvedt Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	35 570 611
Verdal Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Vestli Nærcenter Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	797 992
Ørsnesveien 33 AS	Nordre Follo	100 %	9 864 082
Årdalssenteret AS	Nordre Follo	100 %	6 789 289
<b>Sum</b>			<b>1 124 202 525</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Tilknyttede selskaper

Amco Eiendom AS	Surnadal	50 %	248 753 000
Atriumgården AS	Klepp stasjon	50 %	200 000
Bjerketunet AS	Kongsvinger	50 %	1 177 137
Byggforvaltning Norge AS	Ålesund	50 %	2 025 000
Coop Eiendom Rogaland AS	Hafsljørd	20 %	6 179 263
Coop Eiendom Sørvest AS	Sandnes	50 %	5 000 000
Coop Hordaland Eiendom AS	Kokstad	50 %	204 792 545
Coop Innlandet Eiendom AS	Moss	50 %	68 519 406
Coop Oppdal Eiendom AS	Moss	50 %	19 600 000
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	Moss	50 %	74 874 250
Coop Øst Etablering AS	Moss	50 %	2 500 000
Demag Utvikling AS	Narvik	46 %	37 157 321
Fiskå Utvikling AS	Fiskå	50 %	3 860 000
Forum Tjensvoll AS	Nordre Follo	50 %	749 200
Gardermoen Logistikkcenter AS	Jessheim	50 %	96 869 422
Glommengata 3 AS	Kongsvinger	50 %	4 020 000
Vear Utvikling AS	Tønsberg	50 %	15 000
IEU Møbel Invest AS	Moss	50 %	3 006 000
Kilen Handelpark AS	Asker	40 %	50 048 000
Krokdalsmyra Eiendom AS	Bodø AS	50 %	40 150 000
Kvassnesveien 3 og 5 AS	Bergen	50 %	0
Leknessletta AS	Svolvær	25 %	3 775 000
Lumberveien 5-7 AS	Nordre Follo	50 %	10 750 000
Madla Revheim Utbygging AS	Klepp Stasjon	33 %	11 800 000
Mariero Utvikling AS	Stavanger	50 %	1 000 000
Marsstrandgata 9&11 Prosjekt AS	Oslo	34 %	27 923 911
Nedre marka Eiendom AS	Bryn	50 %	155 912 730
Randabergveien Utvikling AS	Stavanger	25 %	250 000
Ruggevik Næringspark AS	Moss	50 %	6 597 500
Sandviksveien 73/75 AS	Moss	50 %	18 690 719
Sjøgata 42 AS	Moss	50 %	20 092 738
Skjettenveien 40 AS	Jessheim	50 %	25 073 825
Somaveien Holding AS	Klepp Stasjon	25 %	10 958 043
Strandparken Utvikling AS	Kristiansund	40 %	4 399 800
Strømsø Utvikling AS	Oslo	33 %	73 707 438
Stølstunet AS	Moss	50 %	2 400 000
Teie Eiendom AS	Nøtterøy	50 %	4 750 002
Teie Torg Eiendom AS	Moss	50 %	300 000
Tolvsrød Eiendom AS	Tønsberg	50 %	11 615 000
Trimveien 41 AS	Tønsberg	50 %	47 135 616
Tverlandssenteret AS	Bodø	50 %	18 550 000
Våland Utvikling AS	Stavanger	25 %	250 000
Øksnes Handelpark AS	Bodø	50 %	14 015 000
Ålgård Sentrum Eiendom AS	Ålgård	33 %	46 785 668
Åsane Bolig AS	Asker	25 %	700 001
Åsane Energi AS	Asker	25 %	54 505
<b>Sum</b>			<b>1 386 983 040</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5E0E2642B41



Selskapet har foretatt en sammenlikning av bokført verdi per investering mot verdjustert egenkapital i datterselskap/tilknyttet selskap. Basert på dette er det i 2020 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning med til sammen NOK 111 740 130 som fordeler seg som følger:

- Nedskrivning aksjer i datterselskap	47 287 930
- Nedskrivning fordring på datterselskap	15 000 000
- Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	49 452 200
- Nedskrivning totalt	111 740 130

## Note 9 Fordringer og gjeld

	2020	2019
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>		
Lån til foretak i samme konsern	78 244 236	115 716 043
Lån til tilknyttet selskap	129 161 242	116 927 437
Andre langsiktige fordringer	52 670 000	5 129 056
<b>Sum</b>	<b>260 075 478</b>	<b>237 772 536</b>
<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 300 000 000
Langsiktig konserngjeld	596 000 069	400 000 069
<b>Sum</b>	<b>596 000 069</b>	<b>1 700 000 069</b>

## Note 10 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lån til foretak i samme konsern	78 244 236	115 716 043
Lån til tilknyttet selskap	129 161 242	116 927 437
Konsernfordringer	692 388 823	833 474 087
Tilknyttet selskap	1 928 125	4 183 123
<b>Sum</b>	<b>901 722 427</b>	<b>1 070 300 690</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	596 000 069	400 000 069
Tilknyttet selskap	16 000 000	875 000
Konserngjeld	1 018 226	125 037
<b>Sum</b>	<b>613 018 295</b>	<b>401 000 106</b>

Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap er basert på skriftlige avtaler og markedsmessig prising. Låneforhold er basert på NIBOR samt et risiko-påslag..



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41

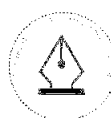


## Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2 248 122	3 013 024
Annen renteinntekt	26 196 558	33 111 033
Aksjeutbytte	8 000 000	62 000 000
Annen finansinntekt	86 608	91 077
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>36 531 288</b>	<b>98 215 134</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	12 620 219	15 804 439
Annen rentekostnad	37 935 215	36 520 450
Annen finanskostnad	1 144 598	8 191 028
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>51 700 032</b>	<b>60 515 916</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 12 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-5 337 700	-15 540 048
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>-5 337 700</b>	<b>-15 540 048</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	-88 381 419	74 225 205
Permanente forskjeller	48 334 405	-108 350 189
Endring i midlertidige forskjeller	16 722 957	-13 581 436
Mottatt konsernbidrag	784 742	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>-22 539 316</b>	<b>-47 706 420</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-4 986 584	-5 596 115
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	4 986 584	5 596 115
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-8 817 409	-10 028 642	-1 211 233
Fordringer	-23 503 000	-8 503 000	15 000 000
Gevinst – og tapskonto	6 096 150	7 491 811	1 395 661
Avsetninger mv	-1 000 000	0	1 000 000
Pensjonspremie/- forpliktelse	-8 453 891	-7 915 362	538 529
<b>Sum</b>	<b>-35 678 150</b>	<b>-18 955 193</b>	<b>16 722 957</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	-134 112 441	-111 573 125	22 539 316
Avskåret rentefradrag	-20 610 844	-20 610 844	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	23 503 000	8 503 000	-15 000 000
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-166 898 435</b>	<b>-142 636 162</b>	<b>24 262 272</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-36 717 656</b>	<b>-31 379 955</b>	<b>5 337 701</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 13 Pensjon

Coop Norge Eiendom AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. I en innskuddsordning setter foretaket av et fast bidrag til en pensjonskonto. Den fremtidige pensjonen er avhengig av bidragenes størrelse og avkastningen på pensjonskontoen. Når innskuddene er betalt har foretaket ingen ytterligere betalingsforpliktelser knyttet til innskuddspensjonen, og innbetalingen til pensjonskontoen kostnadsføres fortløpende.

Selskapet er med i Fellesordningen for avtalefestet pensjon AFP. AFP-ordningen gir et livslangt tillegg til den ordinære pensjonen og er en flerforetaks pensjonsordning, men det foreligger ikke tilgjengelig pålitelig informasjon for innregning av forpliktelsen i balansen. Ordningen blir finansiert gjennom årlig premie.

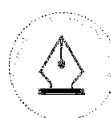
I tillegg til innskuddsordning er det også en usikret tilleggsordning for ledende ansatte for lønn utover 12G som er innskuddsbasert og en førtidspensjonering for adm.direktør. For både innskuddsordning for lønn utover 12G og førtidspensjonsordning foretas det avsetning for beregnede påløpte forpliktelser, og utbetalinger dekkes over drift. Ikke resultatført actuarielt tap er TNOK 480 per 31. desember 2020.

Forpliktelser knyttet til over-drift pensjoner er beregnet av aktuar. Det er benyttet forutsetninger i tråd med anbefalingene fra Norsk Regnskapsstiftelse.

	2020	2019
Førtidspensjon adm.direktør	15 463	413 167
Pensjoner over drift - ytelser over 12G	523 066	625 532
Innskuddspensjon	1 853 382	1 470 018
Premie AFP-ordning	291 758	319 284
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>2 683 669</b>	<b>2 828 001</b>
Brutto pensjonsforpliktelser pr. 31.12.	8 453 891	7 915 362
<b>Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12.</b>	<b>8 453 891</b>	<b>7 915 362</b>
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>8 453 891</b>	<b>7 915 362</b>

## Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden

Diskonteringsrente	1,50 %	2,10 %
Forventet lønnsvekst	2,00 %	2,25 %
Forventet G-regulering	1,75 %	2,25 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,50 %	1,50 %



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41

## Note 14 Finansiell Markedsrisiko

Coop Norge Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapet har inngått 7 rentebindingsavtaler med forfall 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 og 2027. Samlet rentebindingsbeløp utgjør NOK 520 000 000. Resultatføring av kontraktene er ført på egen konto i hovedbok og inngår i posten annen finanskostnad. Selskapet plasserer sine overskuddsmidler i selskapets bankforbindelse, eventuell annen overskuddslikviditet benyttes til nedjustering av trekkfasiliteter. Det anses ikke å være vesentlig risiko knyttet til frie likvider.

### Tap på fordringer

Selskapet har avsatt til tap på en langsiktig fordring mot et datterselskap med MNOK 15 som gjelder selskapsspesifikke forhold, ref note 6 og 8. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Det forventes dog at risiko for tap på kundefordringer vil øke midlertidig, mens koronautbruddet pågår. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

## Note 15 Nærstående parter

Coop Norge Eiendom AS eies 100 % av Coop Norge SA (jfr note 3) og er dermed nærstående part for Coop Norge SA (konsernspiss) og dets øvrige datterselskap. I tillegg er alle datterselskap og tilknyttede selskap eid av Coop Norge Eiendom AS, nærstående parter (jfr note 8 og 10).

Coop Norge Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Det henvises til note 4.

Transaksjoner med nærstående parter består av kjøp av regnskapsinformasjon og finansielle tjenester fra Coop Norge SA, samt forvaltningstjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, gitt til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

## Note 16 Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
Forskuddsbetalt inntekt	22 330	243 533
Påløpte driftsrelaterte kostnader	27 609 269	11 407 814
Påløpt rente	3 533 781	6 207 556
Annen kortsiktig gjeld	1 000 000	1 359 195
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>32 165 380</b>	<b>19 218 097</b>



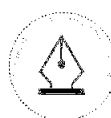
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41



## Note 17 Transaksjoner med nærstående parter

<b>Forvaltningstjenester</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Forvaltningstjenester til datterselskaper	7 231 231	6 132 894
Forvaltningstjenester til tilknyttede selskaper	4 329 422	5 149 895
<b>Sum</b>	<b>11 560 653</b>	<b>11 282 789</b>
<b>Prosjekthonorar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prosjekt-tjenester datterselskaper	1 385 700	3 188 950
Prosjekt-tjenester tilknyttede selskaper	2 979 487	5 560 835
<b>Sum</b>	<b>4 365 187</b>	<b>8 749 785</b>
<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekter fra datterselskaper	23 797 809	28 116 489
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	2 604 368	4 038 539
<b>Sum</b>	<b>26 402 177</b>	<b>32 155 027</b>
<b>Kjøp av tjenester</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Økonomi og regnskapstjenester fra morselskap	3 987 996	4 062 000
Juridisk bistand fra morselskap	1 320 993	1 706 706
Andre konserninterne tjenester	4 990 752	4 952 620
<b>Sum</b>	<b>10 299 741</b>	<b>10 721 326</b>
<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rentekostnader fra morselskap	12 620 219	15 804 439



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
A4158B1F278D4A00B89FF5ECE2642B41