



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 374 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kolbotnveien 33
1410 KOLBOTN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Bjørn Tore Skaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 597 480	2 984 132
Annen driftsinntekt		84 434	24 121
Sum inntekter		3 681 914	3 008 253
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 278 401	1 281 882
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	892 315	500 173
Sum kostnader		2 170 717	1 782 055
Driftsresultat		1 511 197	1 226 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	166 857	172 137
Sum finansinntekter		166 857	172 137
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	185 909	168 999
Sum finanskostnader		185 909	168 999
Netto finans		-19 053	3 138
Ordinært resultat før skattekostnad		1 492 145	1 229 337
Skattekostnad på resultat	4	328 272	270 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 163 873	958 882
Årsresultat		1 163 873	958 882
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 163 873	958 882
Totalresultat		1 163 873	958 882
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avgitt konsernbidrag		1 407 053	1 160 677
Overført fra annen egenkapital		-243 180	-201 795
Sum overføringer og disponeringer		1 163 873	958 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	32 774 690	34 053 091
Sum varige driftsmidler		32 774 690	34 053 091
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		32 774 690	34 053 091
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	329 591	341 375
Andre kortsiktige fordringer		366 159	108 418
Konsernfordringer	6		171 335
Sum fordringer		695 750	621 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	444 534	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		444 534	
Sum omløpsmidler		1 140 284	621 128
SUM EIENDELER		33 914 974	34 674 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 070 424	2 070 424
Overkurs	9	1 300 651	1 300 651
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		3 371 075	3 371 075
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	22 789 989	23 033 169
Sum opptjent egenkapital		22 789 989	23 033 169
Sum egenkapital		26 161 064	26 404 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 793 785	1 862 374
Sum avsetninger for forpliktelser		1 793 785	1 862 374
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		1 793 785	1 862 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 296	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		52 011	92 829
Kortsiktig konserngjeld	6	5 603 914	6 038 826
Annen kortsiktig gjeld		297 904	275 945
Sum kortsiktig gjeld		5 960 125	6 407 601
Sum gjeld		7 753 910	8 269 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 914 974	34 674 219



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 500631

Enheten

Organisasjonsnummer: 898 374 432
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kolbotnveien 33
1410 KOLBOTN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Bjørn Tore Skaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 898 374 432
COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 597 480	2 984 132
Annen driftsinntekt		84 434	24 121
Sum inntekter		3 681 914	3 008 253
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 278 401	1 281 882
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	892 315	500 173
Sum kostnader		2 170 717	1 782 055
Driftsresultat		1 511 197	1 226 198
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	166 857	172 137
Sum finansinntekter		166 857	172 137
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	185 909	168 999
Sum finanskostnader		185 909	168 999
Netto finans		-19 053	3 138
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	328 272	270 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 163 873	958 882
Årsresultat		1 163 873	958 882
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 163 873	958 882
Totalresultat		1 163 873	958 882
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		1 407 053	1 160 677
Overført fra annen egenkapital		-243 180	-201 795
Sum overføringer og disponeringer		1 163 873	958 882





Organisasjonsnr: 898 374 432
COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	32 774 690	34 053 091
Sum varige driftsmidler		32 774 690	34 053 091
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		32 774 690	34 053 091
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	329 591	341 375
Andre kortsiktige fordringer		366 159	108 418
Konsernfordringer	6		171 335
Sum fordringer		695 750	621 128
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	444 534	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		444 534	
Sum omløpsmidler		1 140 284	621 128
SUM EIENDELER		33 914 974	34 674 219
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	8, 9	2 070 424	2 070 424
Overkurs	9	1 300 651	1 300 651
Annen innskutt egenkapital	9		
Sum innskutt egenkapital		3 371 075	3 371 075
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	22 789 989	23 033 169
Sum opptjent egenkapital		22 789 989	23 033 169
Sum egenkapital		26 161 064	26 404 244
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 793 785	1 862 374
Sum avsetninger for forpliktelseser		1 793 785	1 862 374
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		1 793 785	1 862 374
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 296	
Betalbar skatt	4		
Skyldig offentlige avgifter		52 011	92 829
Kortsiktig konserngjeld	6	5 603 914	6 038 826
Annen kortsiktig gjeld		297 904	275 945
Sum kortsiktig gjeld		5 960 125	6 407 601
Sum gjeld		7 753 910	8 269 975
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 914 974	34 674 219
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 898 374 432
COOP SKØYENÅSEN EIENDOM 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.



Årsregnskap 2023

Coop Skøyenåsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 898 374 432



RESULTATREGNSKAP

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 597 480	2 984 132
Annen driftsinntekt		84 434	24 121
Sum driftsinntekter		3 681 914	3 008 253
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 278 401	1 281 882
Annen driftskostnad	2	892 315	500 173
Sum driftskostnader		2 170 717	1 782 055
Driftsresultat		1 511 197	1 226 198
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	166 857	172 137
Annen finanskostnad	3	185 909	168 999
Resultat av finansposter		-19 053	3 138
Resultat før skattekostnad		1 492 145	1 229 337
Skattekostnad på resultat	4	328 272	270 455
Resultat		1 163 873	958 882
Årsresultat		1 163 873	958 882
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 407 053	1 160 677
Overført fra annen egenkapital		243 180	201 795
Sum overføringer		1 163 873	958 882



BALANSE

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	32 774 690	34 053 091
Sum varige driftsmidler		32 774 690	34 053 091
Sum anleggsmidler		32 774 690	34 053 091
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	329 591	341 375
Andre kortsiktige fordringer		366 159	108 418
Konsernfordringer	6	0	171 335
Sum fordringer		695 750	621 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	444 534	0
Sum omløpsmidler		1 140 284	621 128
Sum eiendeler		33 914 974	34 674 219



BALANSE

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	2 070 424	2 070 424
Overkurs	9	1 300 651	1 300 651
Sum innskutt egenkapital		3 371 075	3 371 075
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	22 789 989	23 033 169
Sum opptjent egenkapital		22 789 989	23 033 169
Sum egenkapital		26 161 064	26 404 244
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	1 793 785	1 862 374
Sum avsetning for forpliktelser		1 793 785	1 862 374
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 296	0
Skyldig offentlige avgifter		52 011	92 829
Konserngjeld	6	5 603 914	6 038 826
Annen kortsiktig gjeld		297 904	275 945
Sum kortsiktig gjeld		5 960 125	6 407 601
Sum gjeld		7 753 910	8 269 975
Sum egenkapital og gjeld		33 914 974	34 674 219

Kolbotn, 29.05.2024
Styret i Coop Skøyenåsen Eiendom AS

Bjørn Tore Skaug
styreleder

Vemund Kongsnes
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNETEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	41 971 390	2 875 972	44 847 362
Anskaffelseskost 31.12.2023	41 971 390	2 875 972	44 847 362
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	9 971 795	822 476	10 794 271
Periodens avskrivninger	1 097 211	181 191	1 278 401
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	11 069 006	1 003 667	12 072 672
Bokført verdi 31.12.2023	30 902 385	1 872 305	32 774 690
Økonomisk levetid	15-100 år	15 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	8 775	8 267

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	236	0
Annen renteinntekt	1 696	801
Annen finansinntekt	164 925	171 336
Sum annen finansinntekt	166 857	172 137
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	185 909	168 999
Sum annen finanskostnad	185 909	168 999



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	396 861	327 371
Endring i utsatt skatt	-68 589	-56 916
Skattekostnad ordinært resultat	328 272	270 455
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 492 145	1 229 337
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	311 769	258 711
Avgitt konsernbidrag	-1 803 914	-1 488 048
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	396 861	327 371
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-396 861	-327 371
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	8 153 566	8 465 336	311 769
Sum	8 153 566	8 465 336	311 769
Grunnlag for utsatt skatt	8 153 566	8 465 336	311 769
Utsatt skatt (22 %)	1 793 785	1 862 374	68 589

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	32 774 690	34 053 091
Kundefordringer	329 591	341 375
Sum	33 104 281	34 394 466

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordring	0	171 335
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	5 603 914	6 038 826



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Skøyenåsen Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 070 424	1	2 070 424

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Øst SA	2 070 424	100 %	100 %

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.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 070 424	1 300 651	23 033 169	26 404 244
Årets resultat			1 163 873	1 163 873
Konsernbidrag avgitt			-1 407 053	-1 407 053
Pr 31.12.2023	2 070 424	1 300 651	22 789 989	26 161 064



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Skøyenåsen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Skøyenåsen Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X005D-PD3IL-YQ5CE-VIMAF-28VKE-8Z6Q2



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."

Lie, Sigmund Olav

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-06-02 19:24:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X005D-PD3IL-YQ5CE-VIIMAF-28VKE-8Z6Q2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2023

Coop Skøyenåsen Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 898 374 432



RESULTATREGNSKAP

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 597 480	2 984 132
Annen driftsinntekt		84 434	24 121
Sum driftsinntekter		3 681 914	3 008 253
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	1 278 401	1 281 882
Annen driftskostnad	2	892 315	500 173
Sum driftskostnader		2 170 717	1 782 055
Driftsresultat		1 511 197	1 226 198
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	166 857	172 137
Annen finanskostnad	3	185 909	168 999
Resultat av finansposter		-19 053	3 138
Resultat før skattekostnad		1 492 145	1 229 337
Skattekostnad på resultat	4	328 272	270 455
Resultat		1 163 873	958 882
Årsresultat		1 163 873	958 882
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag		1 407 053	1 160 677
Overført fra annen egenkapital		243 180	201 795
Sum overføringer		1 163 873	958 882



BALANSE

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	32 774 690	34 053 091
Sum varige driftsmidler		32 774 690	34 053 091
Sum anleggsmidler		32 774 690	34 053 091
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	329 591	341 375
Andre kortsiktige fordringer		366 159	108 418
Konsernfordringer	6	0	171 335
Sum fordringer		695 750	621 128
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	444 534	0
Sum omløpsmidler		1 140 284	621 128
Sum eiendeler		33 914 974	34 674 219



BALANSE

COOP SKØYENÅSEN EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	2 070 424	2 070 424
Overkurs	9	1 300 651	1 300 651
Sum innskutt egenkapital		3 371 075	3 371 075
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	22 789 989	23 033 169
Sum opptjent egenkapital		22 789 989	23 033 169
Sum egenkapital		26 161 064	26 404 244
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	1 793 785	1 862 374
Sum avsetning for forpliktelser		1 793 785	1 862 374
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 296	0
Skyldig offentlige avgifter		52 011	92 829
Konserngjeld	6	5 603 914	6 038 826
Annen kortsiktig gjeld		297 904	275 945
Sum kortsiktig gjeld		5 960 125	6 407 601
Sum gjeld		7 753 910	8 269 975
Sum egenkapital og gjeld		33 914 974	34 674 219

Kolbotn, 29.05.2024
Styret i Coop Skøyenåsen Eiendom AS

Bjørn Tore Skaug
styreleder

Vemund Kongsnes
styremedlem/daglig leder



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	41 971 390	2 875 972	44 847 362
Anskaffelseskost 31.12.2023	41 971 390	2 875 972	44 847 362
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	9 971 795	822 476	10 794 271
Periodens avskrivninger	1 097 211	181 191	1 278 401
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	11 069 006	1 003 667	12 072 672
Bokført verdi 31.12.2023	30 902 385	1 872 305	32 774 690
Økonomisk levetid	15-100 år	15 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	8 775	8 267

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	236	0
Annen renteinntekt	1 696	801
Annen finansinntekt	164 925	171 336
Sum annen finansinntekt	166 857	172 137
Finanskostnader	2023	2022
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	185 909	168 999
Sum annen finanskostnad	185 909	168 999



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	396 861	327 371
Endring i utsatt skatt	-68 589	-56 916
Skattekostnad ordinært resultat	328 272	270 455
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 492 145	1 229 337
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	311 769	258 711
Avgitt konsernbidrag	-1 803 914	-1 488 048
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	396 861	327 371
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-396 861	-327 371
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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	8 153 566	8 465 336	311 769
Sum	8 153 566	8 465 336	311 769
Grunnlag for utsatt skatt	8 153 566	8 465 336	311 769
Utsatt skatt (22 %)	1 793 785	1 862 374	68 589

Note 5 Pantstillelser og garantier

Selskapet har pantsatt eiendeler som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon.

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	32 774 690	34 053 091
Kundefordringer	329 591	341 375
Sum	33 104 281	34 394 466

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Konsernfordring	0	171 335
Gjeld	2023	2022
Konserngjeld	5 603 914	6 038 826



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Skøyenåsen Eiendom AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 070 424	1	2 070 424

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Øst SA	2 070 424	100 %	100 %

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.

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 070 424	1 300 651	23 033 169	26 404 244
Årets resultat			1 163 873	1 163 873
Konsernbidrag avgitt			-1 407 053	-1 407 053
Pr 31.12.2023	2 070 424	1 300 651	22 789 989	26 161 064