



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Erik Nyborg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	192 368	204 707
Sum kostnader		192 368	204 707
Driftsresultat		-192 368	-204 707
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap			3 233 574
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 091 964	1 028 425
Annen renteinntekt		158 240	376
Annen finansinntekt		904	
Sum finansinntekter		1 251 108	4 262 375
Rentekostnad til foretak i samme konsern		101 937	
Annen finanskostnad			71
Sum finanskostnader		101 937	71
Netto finans		1 149 171	4 262 304
Ordinært resultat før skattekostnad		956 803	4 057 597
Skattekostnad på ordinært resultat	3	210 497	894 528
Ordinært resultat etter skattekostnad		746 306	3 163 069
Årsresultat		746 306	3 163 069
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		746 306	3 163 069
Sum overføringer og disponeringer		746 306	3 163 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6	374 770 023	374 455 736
Lån til foretak i samme konsern	7	15 302 995	49 564 307
Investeringer i tilknyttet selskap		11 326 211	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 148 000	
Sum finansielle anleggsmidler		403 547 229	424 020 043
Sum anleggsmidler		403 547 229	424 020 043
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		2 095 980	3 458 305
Sum fordringer		2 095 980	3 458 305
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 090 205	338 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 090 205	338 910
Sum omløpsmidler		22 186 185	3 797 215
SUM EIENDELER		425 733 414	427 817 258
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	52 000 000	52 000 000
Overkurs	9	363 614 518	363 614 518
Sum innskutt egenkapital		415 614 518	415 614 518



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	8 682 470	7 936 163
Sum opptjent egenkapital		8 682 470	7 936 163
Sum egenkapital		424 296 988	423 550 681
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		362 720	200 539
Betalbar skatt	3	121 852	
Skyldige offentlige avgifter		27 555	
Kortsiktig konserngjeld	7	904 596	4 066 038
Annen kortsiktig gjeld		19 702	
Sum kortsiktig gjeld		1 436 425	4 266 577
Sum gjeld		1 436 425	4 266 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		425 733 413	427 817 258



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		83 268 722	79 458 029
Annen driftsinntekt		30 781 513	27 649 157
Sum inntekter		114 050 235	107 107 186
Kostnader			
Lønnskostnad	1	4 940 554	5 126 022
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	25 790 815	25 636 273
Annen driftskostnad	1	30 585 866	26 963 996
Sum kostnader		61 317 235	57 726 291
Driftsresultat		52 733 000	49 380 895
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		448 467	
Annen renteinntekt		4 800 605	12 353
Annen finansinntekt		473 462	457 553
Sum finansinntekter		5 722 534	469 906
Annen rentekostnad		29 605 937	22 069 585
Annen finanskostnad		19 142	10 744
Sum finanskostnader		29 625 079	22 080 329
Netto finans		-23 902 545	-21 610 423
Ordinært resultat før skattekostnad		28 830 455	27 770 472
Skattekostnad på ordinært resultat	3	7 993 163	7 078 688
Ordinært resultat etter skattekostnad		20 837 292	20 691 784
Årsresultat		20 837 292	20 691 784
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 837 292	20 691 784
Sum overføringer og disponeringer		20 837 292	20 691 784



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Immateriell eiendel	4	6 077 852	6 077 852
Sum immaterielle eiendeler		6 077 852	6 077 852
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2,5	1 031 687 105	1 038 228 243
Maskiner og anlegg	2	155 030 266	167 547 255
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	985 539	1 096 882
Sum varige driftsmidler		1 187 702 910	1 206 872 380
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		11 774 678	
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 148 000	
Andre fordringer		7 908 667	14 527 442
Sum finansielle anleggsmidler		21 831 345	14 527 442
Sum anleggsmidler		1 215 612 107	1 227 477 674
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		10 675 821	9 431 184
Andre fordringer		4 340 950	2 443 108
Sum fordringer		15 016 771	11 874 292
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 638 253	62 361 930
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 638 253	62 361 930
Sum omløpsmidler		84 655 024	74 236 222
SUM EIENDELER		1 300 267 131	1 301 713 896



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	8,9	52 000 000	52 000 000
Overkurs	9	363 614 518	363 614 518
Sum innskutt egenkapital		415 614 518	415 614 518
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	65 306 991	44 469 697
Sum opptjent egenkapital		65 306 991	44 469 697
Sum egenkapital		480 921 509	460 084 215
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	37 040 448	35 683 535
Sum avsetninger for forpliktelser		37 040 448	35 683 535
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	753 700 000	787 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		753 700 000	787 500 000
Sum langsiktig gjeld		790 740 448	823 183 535
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 051 178	4 133 697
Betalbar skatt	3	6 636 250	236 373
Skyldige offentlige avgifter		2 918 101	3 325 525
Annen kortsiktig gjeld		11 999 643	10 750 553
Sum kortsiktig gjeld		28 605 172	18 446 148
Sum gjeld		819 345 620	841 629 683
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 300 267 129	1 301 713 898



Resultatregnskap - mor/konsern

Coop Hordaland Eiendom AS

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021
Driftsinntekter og driftskostnader				
-	-		83 268 722	79 458 029
-	-		30 781 513	27 649 157
-	-		114 050 235	107 107 186
-	-			
-	-		4 940 554	5 126 022
-	-		25 790 815	25 636 273
192 368	204 707		30 585 866	26 963 996
192 368	204 707		61 317 235	57 726 290
-	-			
-	-		52 733 000	49 380 896
Finansinntekter og finanskostnader				
-	3 233 574		-	-
-	-		448 467	-
1 091 964	1 028 425		-	-
158 240	376		4 800 605	12 353
904	-		473 462	457 553
101 937	-		-	-
-	-		29 605 937	22 069 585
-	71		19 142	10 744
1 149 171	4 262 304		- 23 902 545	- 21 610 423
Ordinært resultat før skattekostnad				
956 803	4 057 597		28 830 455	27 770 473
210 497	894 528		7 993 163	7 078 688
746 306	3 163 069		20 837 292	20 691 784
Overføringer				
746 306	3 163 069		20 837 292	20 691 784
746 306	3 163 069		20 837 292	20 691 784

Classification: Internal



Balanse - mor/konsern

Coop Hordaland Eiendom AS

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021
Eiendeler				
Anleggsmidler				
Immaterielle eiendeler				
-	-	4	6 077 852	6 077 852
-	-		6 077 852	6 077 852
Varige driftsmidler				
-	-	2, 5	1 031 687 105	1 038 228 243
-	-	2	155 030 266	167 547 255
-	-	2	985 539	1 096 882
-	-		1 187 702 910	1 206 872 380
Finansielle anleggsmidler				
374 770 023	374 455 736	6	-	-
11 326 211	-		11 774 678	-
15 302 995	49 564 307	7	-	-
2 148 000	-		2 148 000	-
-	-		7 908 667	14 527 442
403 547 229	424 020 043		21 831 345	14 527 442
403 547 229	424 020 043		1 215 612 107	1 227 477 674
Omløpsmidler				
Fordringer				
-	-		10 675 821	9 431 184
2 095 980	3 458 305		4 340 950	2 443 108
2 095 980	3 458 305		15 016 771	11 874 292
20 090 205	338 910		69 638 253	62 361 930
22 186 185	3 797 215		84 655 024	74 236 222
425 733 414	427 817 258		1 300 267 131	1 301 713 896

Classification: Internal



Balanse - mor/konsern

Coop Hordaland Eiendom AS

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Note	2022	2021
Egenkapital og gjeld				
Innskutt egenkapital				
52 000 000	52 000 000	8, 9	52 000 000	52 000 000
363 614 518	363 614 518	9	363 614 518	363 614 518
415 614 518	415 614 518		415 614 518	415 614 518
Opptjent egenkapital				
8 682 470	7 936 163	9	65 306 991	44 469 697
8 682 470	7 936 163		65 306 991	44 469 697
424 296 988	423 550 681		480 921 509	460 084 215
Gjeld				
Avsetning for forpliktelser				
-	-	3	37 040 448	35 683 535
-	-		37 040 448	35 683 535
Annen langsiktig gjeld				
-	-	5	753 700 000	787 500 000
-	-		753 700 000	787 500 000
Kortsiktig gjeld				
362 720	200 539		7 051 178	4 133 697
121 852	-	3	6 636 250	236 373
27 555	-		2 918 101	3 325 525
904 596	4 066 038	7	-	-
19 702	-		11 999 642	10 750 553
1 436 425	4 266 577		28 605 171	18 446 148
1 436 425	4 266 577		819 345 619	841 629 683
425 733 414	427 817 258		1 300 267 131	1 301 713 896

Bergen, 23.05.2023

Styret i Coop Hordaland Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem

Lise Renee Skarpås
styremedlem

Ove Bruntveit
styremedlem

Erik Nyborg
styremedlem

Roald Valestrand
styremedlem

Classification: Internal

**Kontantstrømoppstilling**

Mor		Konsern	
01.01 - 31.12		01.01 - 31.12	
Årets tall	Fjorårets tall	Årets tall	Fjorårets tall
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
956 803	4 057 597	28 830 455	27 770 473
-	-	236 373	-
-	-	-	-
-	-	25 790 815	25 636 273
-	-	-	-
162 181	139 895	1 672 844	4 880 878
-	-	-	-
-	-	448 467	-
-	-	449 468	7 429 557
-	-	-	-
2 154 790	1 123 039	449 468	7 429 557
-	-	-	-
1 035 806	3 074 453	56 058 742	55 955 425
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	9 008 214	2 121 827
-	-	-	-
11 326 211	-	11 326 211	-
-	-	-	-
-	6 940 000	-	-
-	3 338 624	-	6 940 000
-	-	-	-
2 148 000	3 338 624	2 148 000	-
-	-	-	-
13 474 211	10 278 624	22 482 425	9 061 827
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
-	-	-	-
34 261 312	-	7 500 000	-
-	-	-	-
-	-	33 800 000	33 800 000
-	-	-	791 918
-	7 000 000	-	7 000 000
34 261 312	7 000 000	26 300 000	27 591 918
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter			
19 751 295	204 171	7 276 317	19 301 680
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01			
338 910	543 082	62 361 930	43 060 250
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12			
20 090 205	338 910	69 638 253	62 361 930

Classification: Internal



NOTER - COOP HORDALAND EIENDOM AS

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter
- Konsernregnskap

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Konsern

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

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

Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

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

Aksjer

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

Klassifisering og vurdering av andre balanseposter

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

Kundefordringer

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



Skatter

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

Estimater

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

Kontantstrømoppstilling

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

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

Renteswap

Konsernets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flyttende rente i selskapet Åsane Handel AS er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen har selskapet inngått avtale om renteswap hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbokføring er oppfylt inngår disse renteswapen i en kontantstrømsikring for regnskapsformål. Kontantstrømsikring reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt. Gevinst / tap på innløste renteswap blir resultatført som finansinntekt / finanskostnad. Urealisert gevinst på renteswap pr 31.12.22 er MNOK 4,0.



NOTE 1 LØNNSKOSTNAD

Lønnskostnad	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lønn, feriepenger etc	-	-	3 850 600	3 987 311
Arbeidsgiveravgift	-	-	619 005	643 977
Pensjonskostnader	-	-	407 579	453 232
Andre lønnsrelaterte ytelser	-	-	63 370	41 503
Sum	-	-	4 940 554	5 126 022

Samtlige ansatte i konsernet er ansatt i Horisont Drift AS.
Konsernet har i 2021 og 2022 sysselsatt 4 årsverk
Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Revisor	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	67 000	400 879
Annen bistand	-	-
Sum	67 000	400 879

NOTE 2 ANLEGGSMIDLER

Konsern	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	SUM	
				2022	2021
SUM					
Anskaffelseskost 1.1.22	1 145 101 810	260 306 931	3 389 287		1 408 798 028
Tilgang ved kjøp	8 218 234	556 512	233 467		9 008 213
Justering kjøpeprisberegning	457 878				457 878
Justering mva parkeringsareal	172 501				172 501
Avgang solgte driftsmidler	-	-	-		-
Anskaffelseskost 31.12.22	1 153 605 421	260 863 443	3 622 754		1 418 091 618
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	121 918 316	105 833 176	2 637 215		230 388 707
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.22	-	-	-		-
Bokført verdi pr. 31.12.22	1 031 687 105	155 030 266	985 539		1 187 702 910
Årets avskrivninger/periodisering kostnad	12 372 504	13 073 501	344 810		25 790 815



NOTE 3 SKATT

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt fremkommer slik:				
Ordinært resultat før skattekostn.	956 804	4 057 597	28 830 455	27 770 473
Permanente forskjeller	-	8 441	295 111	52 639
Endring midlertidige forskjeller	-	-	1 039 208	1 503 692
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-	25 244 996
Grunnlag betalbar skatt	956 804	4 066 038	30 164 773	1 074 423
Betalbar skatt på årets resultat 22 %/22 %	210 497	894 528	6 636 250	236 373

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Skattepliktig inntekt				
Ordinært resultat før skatt	956 804	4 057 597	28 830 455	27 770 473
Permanente forskjeller	-	8 441	295 111	52 639
Endring i midl. Forskjeller	-	-	1 039 208	1 503 692
Avgitt konsernbidrag	402 932	4 066 038	-	-
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-	25 244 996
Skattepliktig inntekt	553 872	-	30 164 773	1 074 423

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt på årets resultat	210 497	894 528	6 636 250	236 373
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	88 645	894 528	-	-
Sum betalbar skatt i balansen	121 852	-	6 636 250	236 373

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Årets skattekostnad fremkommer slik:				
Betalbar skatt på årets resultat	210 497	894 528	6 636 250	236 373
Endring utsatt skatt	-	-	1 356 913	6 024 732
Effekt tilgang konsern	-	-	-	817 583
Årets totale skattekostnad	210 497	894 528	7 993 163	7 078 688

Endring utsatt skatt er beregnet med utgangspunkt i konserndannelses tidspunkt 31.01.2017

	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Spes. av grlag. for u. skatt/skattefordel				
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	-	-	295 720 855	296 814 459
Fordringer	-	-	602 726	548 330
Sum midlertidige forskjeller	-	-	296 323 581	297 362 789

Utsatt skatt konsern - 12,5 %/12,0 % 37 040 448 35 683 535

Underskudd til fremføring - konsern - -
Utsatt skatt underskudd til fremføring - 20% - -

Førstegangs konsolidering - engangseffekt - -

Grunnlag for beregning - - 296 323 581 297 362 789
Utsatt skatt/utsatt skattefordel - - **37 040 448** **35 683 535**

Utsatt skatt er beregnet til nåverdi



NOTE 4 IMMATERIELL EIENDEL

Konsern	
	Immateriell eiendel
Anskaffelseskost 1.1.22	6 077 852
Tilgang	
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12.22	6 077 852
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	-
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12.22	-
Bokført verdi pr 31.12.22	6 077 852

Avskrivningsplan Ingen

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

NOTE 5 PANT OG GARANTIER

Konsern		
Gjeld sikret ved pant	2022	2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	753 700 000	787 500 000
Sum	753 700 000	787 500 000
Pantsatte eiendeler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1 010 000 000	963 699 528
Maskiner og anlegg	-	-
Kundefordringer	-	-
Sum	1 010 000 000	963 699 528

NOTE 6 INVESTERING I DATTERSELSKAP

Konsernet består av følgende selskaper

Selskap	Forretningskontroll	Eier-/ stemmeandel	Årsresultat	Egenkapital
Coop Hordaland Eiendom AS	Bergen	100 %	746 307	424 296 988
Bergen Logistikkbygg AS	Bergen	100 %	3 192 429	16 175 791
Åsane Utvikling AS	Bergen	100 % -	6 200	78 252 952
Åsane Handel AS	Bergen	100 %	18 210 312	187 579 461
Horisont Drift AS	Bergen	100 %	1 423 312	6 077 330
Stuttraaen AS	Bergen	100 % -	314 287	710 000

Coop Hordaland Eiendom AS eier aksjer i følgende selskaper

Firma	Eierandel	Selskapets egenkapital	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Åsane Utvikling AS	100 %	78 252 952	-	6 200
Bergen Logistikkbygg AS	100 %	16 175 791	3 192 429	65 219 696
Stuttraaen AS	100 %	710 000	-	314 287
Nedre Nøttveit Eiendom AS	50 %	3 388 153	978 473	11 326 211

NOTE 7 FORDRINGER OG GJELD

Morselskap		
Mellomværende konsern :	2022	2021
Langsiktig fordring selskap i samme konsern	15 302 995	49 564 307
Langsiktig fordring tilknyttet selskap	2 148 000	
Kortsiktig fordring selskap i samme konsern		41 351
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	521 366	
Konsernbidrag mottatt		3 233 574
Konsernbidrag avgitt	-	4 066 038
Renteinntekter konsernmellomværende	1 091 964	1 028 425
Rentekostnader konsernmellomværende	101 937	
Resultatført Konsernbidrag		3 225 133

Classification: Internal



NOTE 8 AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er fordelt på 1 000 aksjer pålydende kr 52 000
Alle aksjer har like rettigheter.
Selskapet har følgende aksjonærer:

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

NOTE 9 EGENKAPITAL

Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	52 000 000	363 614 518	7 936 163	423 550 681
Kapitalforhøyelse				-
Årets resultat			746 307	746 307
Pr 31.12.2022	52 000 000	363 614 518	8 682 470	424 296 988

Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2022	52 000 000	363 614 518	44 469 697	460 084 215
Årets resultat			20 837 292	20 837 292
Pr 31.12.2022	52 000 000	363 614 518	65 306 991	480 921 509

NOTE 10 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Datterselskapet Åsane Handel AS hadde et betydelig låneengasjement med forfall i første halvdel av 2023. Det er pr. tidspunkt for regnskapsavleggelse inngått ny langsiktig låneavtale



COOP HORDALAND EIENDOM AS

Årsberetning 2022

Selskapet

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

Selskapet driver sin virksomhet fra hovedkontoret i Bergen.

Aksjene i selskapet eies ved årets utløp slik:

Coop Norge Eiendom AS	500 aksjer
Coop Hordaland SA	500 aksjer

Drift/resultat

Selskapet har i 2022 ikke hatt driftsinntekter og regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 746 306,- (årsresultat etter skattekostnad).

Konsernet hadde i 2022 samlede driftsinntekter på kr 114 050 235,- og et årsresultat etter skatt på kr 20 837 292,-

Personal-, lønns- og arbeidsforhold

Det har i 2022 ikke vært noen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært noen lønnskostnader eller andre ytelser. Daglig leder eller styreleder har ingen særskilte vederlagsavtaler. Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Styret er dekket av styreforsikring i eierselskapene Coop Hordaland SA og Coop Norge Eiendom AS for sine representanter.

Konsernet samlet har i 2022 hatt 4 ansatte, 3 kvinner og 1 mann. Styret anser arbeidsmiljøet i konsernet som tilfredsstillende og har ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området i 2022. Det er ikke rapportert om ulykker eller uhell i 2022. Styret anser risikoen for ulykker eller uhell i tilknytning til virksomheten som lav.

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

Selskapets stilling

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

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

Styret foreslår følgende dekning av selskapets resultatmessige overskudd.

• Overføringer til/fra annen egenkapital	746 306
• Sum overføringer og disponeringer	746 306



Hendelser etter balansedagen:

Datterselskapet Åsane Handel AS hadde et betydelig låneengasjement med forfall i første halvdel av 2023. Det er pr tidspunkt for regnskapsavleggelse inngått ny langsiktig låneavtale.

Finansiell risiko:

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

Konsernet sin kreditt risiko består i hovedsak av potensielle tap som følge av leietakeres manglende oppfylging av sine forpliktelser. Konsernet har mindre tap på kundefordringer i 2022. Konsernet har god likviditet og har ekstern rentebærende finansiering. Likviditetsrisikoen, risikoen for at konsernet ikke skal være i stand til å oppfylle sine forpliktelser, vurderes som begrenset.

Fremtidsutsikter

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

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. Innen 1.7.2022 sikret selskapet å kunne ta imot og svare på eventuelle krav om informasjon om selskapets virksomhet. I løpet av høsten 2022 og inn i 2023 forbereder selskapet seg på å gjennomføre og redegjøre for hvordan aktsomhetsvurderinger gjennomføres, og på grunnlag av dette kunne svare på eventuelle spørsmål knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielt negative konsekvenser identifisert i aktsomhetsvurderingen. Da Coop Hordaland Eiendom AS forvaltes av Coop Norge Eiendom, vil forvaltningen av åpenhetsloven for selskapet ivaretas av Coop Norge Eiendom. Redegjørelse etter åpenhetsloven vil derfor foreligge på Coop Norge Eiendoms sin hjemmeside innen 1. juli 2023.

Miljø

Selskapets virksomhet har ikke innsatsfaktorer eller produkter som kan medføre påvirkning av det ytre miljø.

Bergen 23.05.2023

Styret i Coop Hordaland Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder

Magne Søvde
styremedlem

Lise Renee Skarpås
styremedlem

Ove Bruntveit
styremedlem

Erik Nyborg
styremedlem

Roald Valestrand
styremedlem



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Coop Hordaland Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Coop Hordaland Eiendom AS , som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift, og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. juni 2023
KPMG AS



Knut Olav Karlsen
Statsautorisert revisor