



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 614 684
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP EIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 25.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 382 574	1 571 437
Annen driftsinntekt		37 466 522	36 775 715
Sum inntekter		38 849 096	38 347 153
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Prosjekttjenester og fremleie		498 508	557 404
Annen driftskostnad	3	37 026 225	36 234 094
Sum kostnader		37 524 734	36 791 498
Driftsresultat		1 324 362	1 555 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7		
Annen finansinntekt	7	51 815	67 850
Sum finansinntekter		51 815	67 850
Annen rentekostnad	7		
Annen finanskostnad	7	13 403	722
Sum finanskostnader		13 403	722
Netto finans		38 412	67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		1 362 774	1 622 783
Skattekostnad på ordinært resultat	8	299 810	357 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 062 964	1 265 770
Årsresultat		1 062 964	1 265 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 062 964	1 265 770
Totalresultat		1 062 964	1 265 770



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1	1 034 104	1 240 964
Avsatt til annen egenkapital	1	28 860	24 806
Sum overføringer og disponeringer		1 062 964	1 265 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	62 236	70 375
Sum immaterielle eiendeler		62 236	70 375
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		62 236	70 375
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	4, 6	313 766	888 377
Andre kortsiktige fordringer		2 223 628	1 236 931
Konsernfordringer	5, 6	10 665 237	11 273 639
Sum fordringer		13 202 631	13 398 946
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5		
Sum omløpsmidler		13 202 631	13 398 946
SUM EIENDELER		13 264 866	13 469 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1	3 614 400	3 614 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		5 614 400	5 614 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	599 369	570 509
Sum opptjent egenkapital		599 369	570 509
Sum egenkapital		6 213 769	6 184 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 222 172	2 446 922
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	6	1 325 775	1 590 979
Annen kortsiktig gjeld		503 150	3 246 512
Sum kortsiktig gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum gjeld		7 051 097	7 284 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 264 866	13 469 321
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 527284

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 614 684
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP EIENDOM FORVALTNING AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 987 614 684
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 382 574	1 571 437
Annen driftsinntekt		37 466 522	36 775 715
Sum inntekter		38 849 096	38 347 153
Kostnader			
Lønnskostnad	3		
Prosjekttjenester og fremleie		498 508	557 404
Annen driftskostnad	3	37 026 225	36 234 094
Sum kostnader		37 524 734	36 791 498
Driftsresultat		1 324 362	1 555 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7		
Annen finansinntekt	7	51 815	67 850
Sum finansinntekter		51 815	67 850
Annen rentekostnad	7		
Annen finanskostnad	7	13 403	722
Sum finanskostnader		13 403	722
Netto finans		38 412	67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		1 362 774	1 622 783
Skattekostnad på ordinært resultat	8	299 810	357 013
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 062 964	1 265 770
Årsresultat		1 062 964	1 265 770
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 062 964	1 265 770
Totalresultat		1 062 964	1 265 770
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	1	1 034 104	1 240 964
Avsatt til annen egenkapital	1	28 860	24 806



Sum overføringer og
disponeringer

1 062 964

1 265 770



Organisasjonsnr: 987 614 684
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	8	62 236	70 375
Sum immaterielle eiendeler		62 236	70 375

Tomter, bygninger o.a.
fast eiendom

4

Finansielle anleggsmidler

Lån til foretak i samme

konsern

6

Lån til tilknyttet

selskap og felles

kontrollert virksomhet

6

Andre langsiktige

fordringer

6

Sum anleggsmidler

62 236

70 375

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer

4, 6

313 766

888 377

Andre kortsiktige

fordringer

2 223 628

1 236 931

Konsernfordringer

5, 6

10 665 237

11 273 639

Sum fordringer

13 202 631

13 398 946

Bankinnskudd, kontanter o.

l.

5

Sum omløpsmidler

13 202 631

13 398 946

SUM EIENDELER

13 264 866

13 469 321

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital

1, 2

2 000 000

2 000 000

Overkurs

1

Annen innskutt egenkapital

1

3 614 400

3 614 400

Sum innskutt egenkapital

5 614 400

5 614 400

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

1

599 369

570 509

Sum opptjent egenkapital

599 369

570 509



Sum egenkapital		6 213 769	6 184 909
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	8		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 222 172	2 446 922
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter			
Kortsiktig konserngjeld	6	1 325 775	1 590 979
Annen kortsiktig gjeld		503 150	3 246 512
Sum kortsiktig gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum gjeld		7 051 097	7 284 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 264 866	13 469 321
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 987 614 684
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Coop Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 614 684



RESULTATREGNSKAP

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 382 574	1 571 437
Annen driftsinntekt		37 466 522	36 775 715
Sum driftsinntekter		38 849 096	38 347 153
Prosjekttjenester og fremleie		498 508	557 404
Annen driftskostnad	3	37 026 225	36 234 094
Sum driftskostnader		37 524 734	36 791 498
Driftsresultat		1 324 362	1 555 655
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	7	51 815	67 850
Annen finanskostnad	7	13 403	722
Resultat av finansposter		38 412	67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		1 362 774	1 622 783
Skattekostnad på ordinært resultat	8	299 810	357 013
Ordinært resultat		1 062 964	1 265 770
Årsresultat		1 062 964	1 265 770
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	1	1 034 104	1 240 964
Avsatt til annen egenkapital	1	28 860	24 806
Sum overføringer		1 062 964	1 265 770



BALANSE

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	62 236	70 375
Sum immaterielle eiendeler		62 236	70 375
Sum anleggsmidler		62 236	70 375
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4, 6	313 766	888 377
Andre kortsiktige fordringer		2 223 628	1 236 931
Konsernfordringer	5, 6	10 665 237	11 273 639
Sum fordringer		13 202 631	13 398 946
Sum omløpsmidler		13 202 631	13 398 946
Sum eiendeler		13 264 866	13 469 321



BALANSE

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	1	3 614 400	3 614 400
Sum innskutt egenkapital		5 614 400	5 614 400
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	599 369	570 509
Sum opptjent egenkapital		599 369	570 509
Sum egenkapital		6 213 769	6 184 909
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 222 172	2 446 922
Konserngjeld	6	1 325 775	1 590 979
Annen kortsiktig gjeld		503 150	3 246 512
Sum kortsiktig gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum egenkapital og gjeld		13 264 866	13 469 321

Langhus, 22.02.2022
Styret i Coop Eiendom Forvaltning AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



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.

DRIFTSINNTEKTER

Selskapet har som hovedvirksomhet å viderefakturere felleskostnader for eiendomsselskaper som Coop Norge Eiendom AS forvalter. Coop Eiendom Forvaltning AS kostnadsfører felleskostnader løpende og viderefakturerer eiendomsselskapenes leietakere for felleskostnader a-konto og avregner disse årlig etterskuddsvis.

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 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.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	2 000 000	3 614 400	570 509	6 184 909
Årets resultat			1 062 964	1 062 964
Konsernbidrag avgitt			-1 034 104	-1 034 104
Pr 31.12.2021	2 000 000	3 614 400	599 369	6 213 769



Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	2 000	100 %	100 %

Note 3 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:	2021	2020
Revisjon	53 850	52 700

Note 4 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer	300 580	888 377

Selskapet har stilt sine kundefordringer som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon. Selskapet har ikke avgitt garantier ovenfor andre selskaper eller andre personer.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Konsernfordringer	10 665 237	11 273 639

Gjeld	2021	2020
Konserngjeld	1 325 775	1 590 979

Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	47 760	67 202
Annen renteinntekt	4 055	648
Sum andre finansinntekter	51 815	67 850

Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	13 403	722
Sum andre finanskostnader	13 403	722




Note 8 Skatt


Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	291 671	350 015
Endring i utsatt skattefordel	8 139	6 998
Skattekostnad ordinært resultat	299 810	357 013
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 362 774	1 622 783
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-36 999	-31 804
Avgitt konsernbidrag	-1 325 775	-1 590 979
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	291 671	350 015
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-291 671	-350 015
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-21 637	-41 135	-19 499
Fordringer	-261 253	-278 753	-17 500
Sum	-282 889	-319 888	-36 999
Grunnlag for utsatt skattefordel	-282 889	-319 888	-36 999
Utsatt skattefordel (22 %)	-62 236	-70 375	-8 140



 Legally signed by
Helge Christian Haugen
2022-02-27

 Legally signed by
Magné Sævde
2022-02-27

Årsregnskap 2021

Coop Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 614 684



RESULTATREGNSKAP

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 382 574	1 571 437
Annen driftsinntekt		37 466 522	36 775 715
Sum driftsinntekter		38 849 096	38 347 153
Prosjekttjenester og fremleie		498 508	557 404
Annen driftskostnad	3	37 026 225	36 234 094
Sum driftskostnader		37 524 734	36 791 498
Driftsresultat		1 324 362	1 555 655
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	7	51 815	67 850
Annen finanskostnad	7	13 403	722
Resultat av finansposter		38 412	67 129
Ordinært resultat før skattekostnad		1 362 774	1 622 783
Skattekostnad på ordinært resultat	8	299 810	357 013
Ordinært resultat		1 062 964	1 265 770
Årsresultat		1 062 964	1 265 770
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	1	1 034 104	1 240 964
Avsatt til annen egenkapital	1	28 860	24 806
Sum overføringer		1 062 964	1 265 770



BALANSE

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	8	62 236	70 375
Sum immaterielle eiendeler		62 236	70 375
Sum anleggsmidler		62 236	70 375
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4, 6	313 766	888 377
Andre kortsiktige fordringer		2 223 628	1 236 931
Konsernfordringer	5, 6	10 665 237	11 273 639
Sum fordringer		13 202 631	13 398 946
Sum omløpsmidler		13 202 631	13 398 946
Sum eiendeler		13 264 866	13 469 321



BALANSE

COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	1	3 614 400	3 614 400
Sum innskutt egenkapital		5 614 400	5 614 400
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	1	599 369	570 509
Sum opptjent egenkapital		599 369	570 509
Sum egenkapital		6 213 769	6 184 909
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 222 172	2 446 922
Konserngjeld	6	1 325 775	1 590 979
Annen kortsiktig gjeld		503 150	3 246 512
Sum kortsiktig gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum gjeld		7 051 097	7 284 412
Sum egenkapital og gjeld		13 264 866	13 469 321

Langhus, 22.02.2022
Styret i Coop Eiendom Forvaltning AS

Magne Søvde
styremedlem

Helge Christian Haugen
styreleder



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.

DRIFTSINNTEKTER

Selskapet har som hovedvirksomhet å viderefakturere felleskostnader for eiendomsselskaper som Coop Norge Eiendom AS forvalter. Coop Eiendom Forvaltning AS kostnadsfører felleskostnader løpende og viderefakturerer eiendomsselskapenes leietakere for felleskostnader a-konto og avregner disse årlig etterskuddsvis.

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 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.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

Note 1 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2021	2 000 000	3 614 400	570 509	6 184 909
Årets resultat			1 062 964	1 062 964
Konsernbidrag avgitt			-1 034 104	-1 034 104
Pr 31.12.2021	2 000 000	3 614 400	599 369	6 213 769



Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	2 000	100 %	100 %

Note 3 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:	2021	2020
Revisjon	53 850	52 700

Note 4 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2021	31.12.2020
Kundefordringer	300 580	888 377

Selskapet har stilt sine kundefordringer som sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon. Selskapet har ikke avgitt garantier ovenfor andre selskaper eller andre personer.

Note 5 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2021.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2021	2020
Konsernfordringer	10 665 237	11 273 639

Gjeld	2021	2020
Konserngjeld	1 325 775	1 590 979

Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	47 760	67 202
Annen renteinntekt	4 055	648
Sum andre finansinntekter	51 815	67 850

Finanskostnader	2021	2020
Annen rentekostnad	13 403	722
Sum andre finanskostnader	13 403	722



Note 8 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	291 671	350 015
Endring i utsatt skattefordel	8 139	6 998
Skattekostnad ordinært resultat	299 810	357 013
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 362 774	1 622 783
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-36 999	-31 804
Avgitt konsernbidrag	-1 325 775	-1 590 979
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	291 671	350 015
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-291 671	-350 015
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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-21 637	-41 135	-19 499
Fordringer	-261 253	-278 753	-17 500
Sum	-282 889	-319 888	-36 999
Grunnlag for utsatt skattefordel	-282 889	-319 888	-36 999
Utsatt skattefordel (22 %)	-62 236	-70 375	-8 140



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Forvaltning AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Forvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (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 lov, forskrift og god regnskapsskikk 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>

BDO AS

Nina Corneliusen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J70FG-6W1S2-5TKMY-ZP07L-QWYBK-BUBC7



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."

Nina Corneliussen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5993-4-2760023

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 12:49:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: J70FG-6W1S2-STKMY-ZP07L-QWYBK-BUBC7

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>