



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		2 153 118	1 550 981
Annen driftsinntekt		69 895 500	58 914 783
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 048 618</b>	<b>60 465 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjekttjenester og fremleie		563 013	565 240
Annen driftskostnad	1	69 629 702	58 432 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 192 715</b>	<b>58 998 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 855 903</b>	<b>1 467 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	592 245	46 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>592 245</b>	<b>46 780</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	16 017	108 863
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 017</b>	<b>108 863</b>
<b>Netto finans</b>		<b>576 228</b>	<b>-62 083</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 432 131</b>	<b>1 405 681</b>
Skattekostnad på resultat	3	535 206	309 113
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Avgitt konsernbidrag		1 885 776	1 093 731
Avsatt til annen egenkapital		11 149	2 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	57 476	60 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		238 045	7 519 872
Andre kortsiktige fordringer		3 335 431	5 176 706
Konsernfordringer	4, 5	16 250 701	3 379 223
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	3 614 400	3 614 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 614 400</b>	<b>5 614 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	616 731	605 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>616 731</b>	<b>605 582</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 231 131</b>	<b>6 219 982</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 668 738	6 715 049
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			1 030 947
Kortsiktig konserngjeld	5	2 475 460	1 597 639
Annen kortsiktig gjeld		506 324	572 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450262

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 28.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		2 153 118	1 550 981
Annen driftsinntekt		69 895 500	58 914 783
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 048 618</b>	<b>60 465 764</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjekttjenester og fremleie		563 013	565 240
Annen driftskostnad	1	69 629 702	58 432 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>70 192 715</b>	<b>58 998 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 855 903</b>	<b>1 467 763</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	592 245	46 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>592 245</b>	<b>46 780</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	16 017	108 863
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 017</b>	<b>108 863</b>
<b>Netto finans</b>		<b>576 228</b>	<b>-62 083</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 432 131</b>	<b>1 405 681</b>
Skattekostnad på resultat	3	535 206	309 113
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 885 776	1 093 731
Avsatt til annen egenkapital		11 149	2 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel	3	57 476	60 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
--------------------------	--	---------------	---------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer		238 045	7 519 872
Andre kortsiktige fordringer		3 335 431	5 176 706
Konsernfordringer	4, 5	16 250 701	3 379 223
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>

Bankinnskudd, kontanter o. l.	4		
-------------------------------	---	--	--

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	2 000 000	2 000 000
Overkurs	7		
Annen innskutt egenkapital	7	3 614 400	3 614 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 614 400</b>	<b>5 614 400</b>

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	7	616 731	605 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>616 731</b>	<b>605 582</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 231 131</b>	<b>6 219 982</b>
------------------------	--	------------------	------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	3		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
-----------------------------	--	----------	----------

##### Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		10 668 738	6 715 049
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter			1 030 947
Kortsiktig konserngjeld	5	2 475 460	1 597 639
Annen kortsiktig gjeld		506 324	572 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

**Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Forvaltning AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Forvaltning AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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 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: B3SHA-L61YD-D5PDD-9MZAO-L7HG9-SPGZQ



# 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

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-16 10:11:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B3SHA-L61YD-D5PDD-9MZAQ-L7HG9-SPGZQ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



# Årsregnskap 2024

## Coop Eiendom Forvaltning AS

**Resultatregnskap**  
**Balanse**  
**Noter til regnskapet**

**Org.nr.: 987 614 684**



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		2 153 118	1 550 981
Annen driftsinntekt		69 895 500	58 914 783
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>72 048 618</b>	<b>60 465 764</b>
Prosjekttjenester og fremleie		563 013	565 240
Annen driftskostnad	1	69 629 702	58 432 760
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>70 192 715</b>	<b>58 998 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 855 903</b>	<b>1 467 763</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	2	592 245	46 780
Annen finanskostnad	2	16 017	108 863
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>576 228</b>	<b>-62 083</b>
Resultat før skattekostnad		2 432 131	1 405 681
Skattekostnad på resultat	3	535 206	309 113
<b>Resultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 885 776	1 093 731
Avsatt til annen egenkapital		11 149	2 837
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>



### BALANSE

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	57 476	60 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		238 045	7 519 872
Andre kortsiktige fordringer		3 335 431	5 176 706
Konsernfordringer	4, 5	16 250 701	3 379 223
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	6, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	3 614 400	3 614 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 614 400</b>	<b>5 614 400</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	7	616 731	605 582
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>616 731</b>	<b>605 582</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 231 131</b>	<b>6 219 982</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 668 738	6 715 049
Skyldig offentlige avgifter		0	1 030 947
Konserngjeld	5	2 475 460	1 597 639
Annen kortsiktig gjeld		506 324	572 844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 650 522</b>	<b>9 916 478</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>

Langhus, 09.04.2025  
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. Selskapet fakturerer med påslag. 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 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:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	68 550	59 650

## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	569 561	36 575
Annen renteinntekt	22 684	10 205
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>592 245</b>	<b>46 780</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	189	98 671
Annen rentekostnad	9 884	9 033
Annen finanskostnad	5 945	1 159
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>16 017</b>	<b>108 863</b>



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	532 023	308 488
Endring i utsatt skattefordel	3 183	625
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>535 206</b>	<b>309 113</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 432 131	1 405 681
Permanente forskjeller	3	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 471	-2 838
Avgitt konsernbidrag	-2 417 662	-1 402 219
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>624</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	531 886	308 488
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-531 886	-308 488
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	-13 848	-13 848
Fordringer	-261 253	-261 877	-624
<b>Sum</b>	<b>-261 253</b>	<b>-275 724</b>	<b>-14 471</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-261 253</b>	<b>-275 724</b>	<b>-14 471</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-57 476</b>	<b>-60 659</b>	<b>-3 184</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2024.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 5 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer	103 935	367 988
Konsernfordringer	16 146 781	3 011 235
<b>Sum</b>	<b>16 250 716</b>	<b>3 379 223</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld	2 475 460	1 597 639
<b>Sum</b>	<b>2 475 460</b>	<b>1 597 639</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2024 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

### Eierstruktur:

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Coop Norge Eiendom AS	2 000	100 %	100 %

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 01.01.2024	2 000 000	3 614 400	605 582	6 219 982
Årets resultat			1 896 925	1 896 925
Konsernbidrag avgitt			-1 885 776	-1 885 776
Pr 31.12.2024	2 000 000	3 614 400	616 731	6 231 131



# Årsregnskap 2024

## Coop Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 614 684



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		2 153 118	1 550 981
Annen driftsinntekt		69 895 500	58 914 783
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>72 048 618</b>	<b>60 465 764</b>
Prosjekttjenester og fremleie		563 013	565 240
Annen driftskostnad	1	69 629 702	58 432 760
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>70 192 715</b>	<b>58 998 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 855 903</b>	<b>1 467 763</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	2	592 245	46 780
Annen finanskostnad	2	16 017	108 863
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>576 228</b>	<b>-62 083</b>
Resultat før skattekostnad		2 432 131	1 405 681
Skattekostnad på resultat	3	535 206	309 113
<b>Resultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 885 776	1 093 731
Avsatt til annen egenkapital		11 149	2 837
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 896 925</b>	<b>1 096 568</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2024	2023
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	57 476	60 659
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 476</b>	<b>60 659</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		238 045	7 519 872
Andre kortsiktige fordringer		3 335 431	5 176 706
Konsernfordringer	4, 5	16 250 701	3 379 223
<b>Sum fordringer</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>19 824 177</b>	<b>16 075 802</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>19 881 653</b>	<b>16 136 460</b>



### BALANSE

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
<strong>EGENKAPITAL</strong>			
<strong>INNSKUTT EGENKAPITAL</strong>			
Aksjekapital	6, 7	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	7	3 614 400	3 614 400
<strong>Sum innskutt egenkapital</strong>		<strong>5 614 400</strong>	<strong>5 614 400</strong>
<strong>OPPTJENT EGENKAPITAL</strong>			
Annen egenkapital	7	616 731	605 582
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>616 731</strong>	<strong>605 582</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>6 231 131</strong>	<strong>6 219 982</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		10 668 738	6 715 049
Skyldig offentlige avgifter		0	1 030 947
Konserngjeld	5	2 475 460	1 597 639
Annen kortsiktig gjeld		506 324	572 844
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>13 650 522</strong>	<strong>9 916 478</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>13 650 522</strong>	<strong>9 916 478</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>19 881 653</strong>	<strong>16 136 460</strong>

Langhus, 09.04.2025  
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. Selskapet fakturerer med påslag. 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 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:	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisjon	68 550	59 650

## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	569 561	36 575
Annen renteinntekt	22 684	10 205
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>592 245</b>	<b>46 780</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	189	98 671
Annen rentekostnad	9 884	9 033
Annen finanskostnad	5 945	1 159
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>16 017</b>	<b>108 863</b>



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	532 023	308 488
Endring i utsatt skattefordel	3 183	625
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>535 206</b>	<b>309 113</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	2 432 131	1 405 681
Permanente forskjeller	3	0
Endring i midlertidige forskjeller	-14 471	-2 838
Avgitt konsernbidrag	-2 417 662	-1 402 219
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>624</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	531 886	308 488
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-531 886	-308 488
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	0	-13 848	-13 848
Fordringer	-261 253	-261 877	-624
<b>Sum</b>	<b>-261 253</b>	<b>-275 724</b>	<b>-14 471</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-261 253</b>	<b>-275 724</b>	<b>-14 471</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-57 476</b>	<b>-60 659</b>	<b>-3 184</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2024.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 5 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<b>Fordringer</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kundefordringer	103 935	367 988
Konsernfordringer	16 146 781	3 011 235
<b>Sum</b>	<b>16 250 716</b>	<b>3 379 223</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Konserngjeld	2 475 460	1 597 639
<b>Sum</b>	<b>2 475 460</b>	<b>1 597 639</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2024 består av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Bokført</b>
Ordinære aksjer	2 000	1 000	2 000 000

### Eierstruktur:

	<b>Antall</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Coop Norge Eiendom AS	2 000	100 %	100 %

## Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Annen Innskutt egenkapital</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum egenkapital</b>
Pr 01.01.2024	2 000 000	3 614 400	605 582	6 219 982
Årets resultat			1 896 925	1 896 925
Konsernbidrag avgitt			-1 885 776	-1 885 776
Pr 31.12.2024	2 000 000	3 614 400	616 731	6 231 131