



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 08.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 571 437	2 276 865
Annen driftsinntekt		36 775 715	46 068 619
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 347 153</b>	<b>48 345 484</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Prosjekttjenester og fremleie		557 404	845 961
Annen driftskostnad	3	36 234 094	45 412 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 791 498</b>	<b>46 258 135</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 555 655</b>	<b>2 087 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7		
Annen finansinntekt	7	67 850	182 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 850</b>	<b>182 766</b>
Annen rentekostnad	7		
Annen finanskostnad	7	722	1 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>722</b>	<b>1 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 129</b>	<b>180 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 622 783</b>	<b>2 268 128</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	357 013	498 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	1	1 240 964	1 757 980
Avsatt til annen egenkapital	1	24 806	11 160
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	70 375	77 373
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Andre langsiktige fordringer	6		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	4, 6	888 377	2 011 778
Andre kortsiktige fordringer	6	1 236 931	533 034
Konsernfordringer	6	11 273 639	10 878 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Overkurs	1		
Annen innskutt egenkapital	1	3 614 400	3 614 400



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 614 400</b>	<b>5 614 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	570 509	545 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>570 509</b>	<b>545 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 184 909</b>	<b>6 160 102</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 922	3 709 735
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter			125 864
Kortsiktig konserngjeld	6	1 590 979	2 253 821
Annen kortsiktig gjeld		3 246 512	1 250 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 338317

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: 08.04.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2021



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 571 437	2 276 865
Annen driftsinntekt		36 775 715	46 068 619
<b>Sum inntekter</b>		<b>38 347 153</b>	<b>48 345 484</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3		
Prosjekttjenester og fremleie		557 404	845 961
Annen driftskostnad	3	36 234 094	45 412 174
<b>Sum kostnader</b>		<b>36 791 498</b>	<b>46 258 135</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 555 655</b>	<b>2 087 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	7		
Annen renteinntekt	7		
Annen finansinntekt	7	67 850	182 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 850</b>	<b>182 766</b>
Annen rentekostnad	7		
Annen finanskostnad	7	722	1 988
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>722</b>	<b>1 988</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 129</b>	<b>180 778</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 622 783</b>	<b>2 268 128</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	357 013	498 988
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	1	1 240 964	1 757 980
Avsatt til annen egenkapital	1	24 806	11 160



Sum overføringer og  
disponeringer

1 265 770

1 769 140



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 8 70 375 77 373

**Sum immaterielle eiendeler 70 375 77 373**

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 70 375 77 373**

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Kundefordringer 4, 6 888 377 2 011 778

Andre kortsiktige

fordringer 6 1 236 931 533 034

Konsernfordringer 6 11 273 639 10 878 183

**Sum fordringer 13 398 946 13 422 996**

Bankinnskudd, kontanter o.

l. 5

**Sum omløpsmidler 13 398 946 13 422 996**

**SUM EIENDELER 13 469 321 13 500 368**

### 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 1 570 509 545 702

**Sum opptjent egenkapital 570 509 545 702**



<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 184 909</b>	<b>6 160 102</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	8		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	4		
Langsiktig konserngjeld	6		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		2 446 922	3 709 735
Betalbar skatt	8		
Skyldig offentlige avgifter			125 864
Kortsiktig konserngjeld	6	1 590 979	2 253 821
Annen kortsiktig gjeld		3 246 512	1 250 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Garantistillelser	4		
Pantstillelser	4		



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	2000.00	1000.00	2000000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Coop Norge Eiendom AS	2000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2000.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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



# Årsregnskap 2020

## Coop Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 614 684



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 571 437	2 276 865
Annen driftsinntekt		36 775 715	46 068 619
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>38 347 153</b>	<b>48 345 484</b>
Prosjekttjenester og fremleie		557 404	845 961
Annen driftskostnad	3	36 234 094	45 412 174
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>36 791 498</b>	<b>46 258 135</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 555 655</b>	<b>2 087 350</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	7	67 850	182 766
Annen finanskostnad	7	722	1 988
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>67 129</b>	<b>180 778</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 622 783	2 268 128
Skattekostnad på ordinært resultat	8	357 013	498 988
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	1	1 240 964	1 757 980
Avsatt til annen egenkapital	1	24 806	11 160
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>



### BALANSE

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	8	70 375	77 373
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	4, 6	888 377	2 011 778
Andre kortsiktige fordringer	6	1 236 931	533 034
Konsernfordringer	6	11 273 639	10 878 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	1	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	1	570 509	545 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>570 509</b>	<b>545 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 184 909</b>	<b>6 160 102</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 446 922	3 709 735
Skyldig offentlige avgifter		0	125 864
Konserngjeld	6	1 590 979	2 253 821
Annen kortsiktig gjeld		3 246 512	1 250 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>

Langhus, 22.02.2021  
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 01.01.2020	2 000 000	3 614 400	545 702	6 160 102
Årets resultat			1 265 770	1 265 770
Konsernbidrag avgitt			-1 240 964	-1 240 964
Pr 31.12.2020	2 000 000	3 614 400	570 509	6 184 909



## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2020 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:		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon		52 700	79 050

## Note 4 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer	888 377	2 311 123

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. 31.12.2020.

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

<b>Fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre kortsiktige fordringer til konsernselskap	11 273 639	10 878 183

<b>Gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	1 590 979	2 253 821

## Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	67 202	142 528
Annen renteinntekt	648	40 239
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>67 850</b>	<b>182 766</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen rentekostnad	722	1 988
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>722</b>	<b>1 988</b>



## Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	350 015	495 841
Endring i utsatt skattefordel	6 998	3 147
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>357 013</b>	<b>498 988</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 622 783	2 268 128
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 804	-14 306
Avgitt konsernbidrag	-1 590 979	-2 253 821
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	350 015	495 841
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-350 015	-495 841
<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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-41 136	-52 347	-11 211
Fordringer	-278 753	-299 346	-20 593
<b>Sum</b>	<b>-319 888</b>	<b>-351 692</b>	<b>-31 804</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-319 888</b>	<b>-351 692</b>	<b>-31 804</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-70 375</b>	<b>-77 372</b>	<b>-6 997</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Forvaltning AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Forvaltning AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Nina Corneliusen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EE4IQ-HWJ8G-X2HWG-806EV-GUOH4-OZG6



# 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

2021-05-07 06:10:12Z



Penneo Dokumentnøkkel: EE4IQ-HWJ8G-X2HWG-806EV-GUQH4-OJG66

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>



 Legally signed by  
Magne Søvde  
08.04.2021

 Legally signed by  
Helge Christian Haugen  
12.04.2021

# Årsregnskap 2020

## Coop Eiendom Forvaltning AS

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

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



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2020	2019
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 571 437	2 276 865
Annen driftsinntekt		36 775 715	46 068 619
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>38 347 153</b>	<b>48 345 484</b>
Prosjekttjenester og fremleie		557 404	845 961
Annen driftskostnad	3	36 234 094	45 412 174
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>36 791 498</b>	<b>46 258 135</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 555 655</b>	<b>2 087 350</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	7	67 850	182 766
Annen finanskostnad	7	722	1 988
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>67 129</b>	<b>180 778</b>
Ordinært resultat før skattekostnad		1 622 783	2 268 128
Skattekostnad på ordinært resultat	8	357 013	498 988
<b>Ordinært resultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag	1	1 240 964	1 757 980
Avsatt til annen egenkapital	1	24 806	11 160
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 265 770</b>	<b>1 769 140</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2020	2019
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	8	70 375	77 373
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 375</b>	<b>77 373</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	4, 6	888 377	2 011 778
Andre kortsiktige fordringer	6	1 236 931	533 034
Konsernfordringer	6	11 273 639	10 878 183
<b>Sum fordringer</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>13 398 946</b>	<b>13 422 996</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	1, 2	2 000 000	2 000 000
Annen innskutt egenkapital	1	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	1	570 509	545 702
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>570 509</b>	<b>545 702</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 184 909</b>	<b>6 160 102</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 446 922	3 709 735
Skyldig offentlige avgifter		0	125 864
Konserngjeld	6	1 590 979	2 253 821
Annen kortsiktig gjeld		3 246 512	1 250 845
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 284 412</b>	<b>7 340 266</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>13 469 321</b>	<b>13 500 368</b>

Langhus, 22.02.2021  
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 01.01.2020	2 000 000	3 614 400	545 702	6 160 102
Årets resultat			1 265 770	1 265 770
Konsernbidrag avgitt			-1 240 964	-1 240 964
Pr 31.12.2020	2 000 000	3 614 400	570 509	6 184 909



## Note 2 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2020 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:		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisjon		52 700	79 050

## Note 4 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2020	31.12.2019
Kundefordringer	888 377	2 311 123

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. 31.12.2020.

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

<b>Fordringer</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Andre kortsiktige fordringer til konsernselskap	11 273 639	10 878 183

<b>Gjeld</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Foretak i samme konsern	1 590 979	2 253 821

## Note 7 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	67 202	142 528
Annen renteinntekt	648	40 239
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>67 850</b>	<b>182 766</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen rentekostnad	722	1 988
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>722</b>	<b>1 988</b>



## Note 8 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	350 015	495 841
Endring i utsatt skattefordel	6 998	3 147
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>357 013</b>	<b>498 988</b>
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	1 622 783	2 268 128
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-31 804	-14 306
Avgitt konsernbidrag	-1 590 979	-2 253 821
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	350 015	495 841
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-350 015	-495 841
<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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-41 136	-52 347	-11 211
Fordringer	-278 753	-299 346	-20 593
<b>Sum</b>	<b>-319 888</b>	<b>-351 692</b>	<b>-31 804</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-319 888</b>	<b>-351 692</b>	<b>-31 804</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-70 375</b>	<b>-77 372</b>	<b>-6 997</b>