



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 243 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS
Forretningsadresse: Langelandsvegen 35
6010 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 746 533	3 713 944
Annen driftsinntekt		13 520	8 494
Sum inntekter		3 760 053	3 722 438
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	581 377	579 363
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 093 307	
Annen driftskostnad	2	221 874	718 669
Sum kostnader		3 896 558	1 298 032
Driftsresultat		-136 505	2 424 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	93 538	50 392
Sum finansinntekter		93 538	50 392
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	922 279	635 129
Sum finanskostnader		922 279	635 129
Netto finans		-828 742	-584 737
Ordinært resultat før skattekostnad		-965 246	1 839 670
Skattekostnad på resultat	4	-212 354	405 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		-752 892	1 434 642
Årsresultat		-752 892	1 434 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-752 892	1 434 642
Totalresultat		-752 892	1 434 642
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital			1 434 642
Overført fra annen innskutt egenkapital		-752 892	
Sum overføringer og disponeringer		-752 892	1 434 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	36 500 000	39 600 545
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler		36 500 000	39 600 545
Sum anleggsmidler		36 500 000	39 600 545
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	405 896	389 961
Andre kortsiktige fordringer		58 256	181 341
Sum fordringer		464 152	571 302
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 341 126	2 181 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 341 126	2 181 734
Sum omløpsmidler		2 805 278	2 753 037
SUM EIENDELER		39 305 278	42 353 582

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Overkurs	9	10 647 467	10 647 467
Annen innskutt egenkapital	9	219 640	219 640
Sum innskutt egenkapital		16 867 107	16 867 107
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	6 089 557	6 842 449
Sum opptjent egenkapital		6 089 557	6 842 449
Sum egenkapital		22 956 663	23 709 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	40 584	691 494
Sum avsetninger for forpliktelser		40 584	691 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	15 145 000	17 005 000
Langsiktig konserngjeld	6, 10		
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld		15 145 000	17 005 000
Sum langsiktig gjeld		15 185 584	17 696 494
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 127	
Betalbar skatt	4	438 556	377 053
Skyldig offentlige avgifter		131 920	127 533
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		553 428	442 946
Sum kortsiktig gjeld		1 163 030	947 532
Sum gjeld		16 348 614	18 644 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 305 278	42 353 582
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 512835

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 243 962
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Magne Søvde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 897 243 962
COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter fast eiendom		3 746 533	3 713 944
Annen driftsinntekt		13 520	8 494
Sum inntekter		3 760 053	3 722 438
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	581 377	579 363
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 093 307	
Annen driftskostnad	2	221 874	718 669
Sum kostnader		3 896 558	1 298 032
Driftsresultat		-136 505	2 424 406
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	93 538	50 392
Sum finansinntekter		93 538	50 392
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	922 279	635 129
Sum finanskostnader		922 279	635 129
Netto finans		-828 742	-584 737
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	4	-212 354	405 028
Ordinært resultat etter skattekostnad		-752 892	1 434 642
Årsresultat		-752 892	1 434 642
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-752 892	1 434 642
Totalresultat		-752 892	1 434 642
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til annen egenkapital			1 434 642
Overført fra annen innskutt egenkapital		-752 892	



Sum overføringer og
disponeringer

-752 892

1 434 642



Organisasjonsnr: 897 243 962
COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2023** **2022**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4		
Goodwill	1		

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	36 500 000	39 600 545
Maskiner og anlegg	1		
Sum varige driftsmidler		36 500 000	39 600 545

Sum anleggsmidler

		36 500 000	39 600 545
--	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	6	405 896	389 961
Andre kortsiktige fordringer		58 256	181 341
Sum fordringer		464 152	571 302

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	2 341 126	2 181 734
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 341 126	2 181 734

Sum omløpsmidler

		2 805 278	2 753 037
--	--	------------------	------------------

SUM EIENDELER

		39 305 278	42 353 582
--	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Overkurs	9	10 647 467	10 647 467
Annen innskutt egenkapital	9	219 640	219 640
Sum innskutt egenkapital		16 867 107	16 867 107

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9	6 089 557	6 842 449
-------------------	---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital		6 089 557	6 842 449
Sum egenkapital		22 956 663	23 709 556
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	40 584	691 494
Sum avsetninger for forpliktelses		40 584	691 494
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	5, 10	15 145 000	17 005 000
Langsiktig konserngjeld	6, 10		
Øvrig langsiktig gjeld	10		
Sum annen langsiktig gjeld		15 145 000	17 005 000
Sum langsiktig gjeld		15 185 584	17 696 494
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		39 127	
Betalbar skatt	4	438 556	377 053
Skyldig offentlige avgifter		131 920	127 533
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		553 428	442 946
Sum kortsiktig gjeld		1 163 030	947 532
Sum gjeld		16 348 614	18 644 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		39 305 278	42 353 582
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 897 243 962
COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



 BankID Signing
Marius Leonardsen
2024-04-26

 BankID Signing
Magne Svarda
2024-04-26

 BankID Signing
Erik Nyberg,
2024-04-29

 BankID Signing
Lars Ove Valaas-Breivik
2024-04-29

 BankID Signing
Anild Særlien
2024-04-29

Årsregnskap 2023

Coop Vest Eigedom Ulsteinvik AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 897 243 962



RESULTATREGNSKAP

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 746 533	3 713 944
Annen driftsinntekt		13 520	8 494
Sum driftsinntekter		3 760 053	3 722 438
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	581 377	579 363
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 093 307	0
Annen driftskostnad	2	221 874	718 669
Sum driftskostnader		3 896 558	1 298 032
Driftsresultat		-136 505	2 424 406
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	93 538	50 392
Annen finanskostnad	3	922 279	635 129
Resultat av finansposter		-828 742	-584 737
Resultat før skattekostnad		-965 246	1 839 670
Skattekostnad på resultat	4	-212 354	405 028
Resultat		-752 892	1 434 642
Årsresultat		-752 892	1 434 642
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 434 642
Overført fra annen innskutt egenkapital		752 892	0
Sum overføringer		-752 892	1 434 642



BALANSE

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	36 500 000	39 600 545
Sum varige driftsmidler		36 500 000	39 600 545
Sum anleggsmidler		36 500 000	39 600 545
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	405 896	389 961
Andre kortsiktige fordringer		58 256	181 341
Sum fordringer		464 152	571 302
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 341 126	2 181 734
Sum omløpsmidler		2 805 278	2 753 037
Sum eiendeler		39 305 278	42 353 582

**BALANSE****COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Overkurs	9	10 647 467	10 647 467
Annen innskutt egenkapital	9	219 640	219 640
Sum innskutt egenkapital		16 867 107	16 867 107
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	6 089 557	6 842 449
Sum opptjent egenkapital		6 089 557	6 842 449
Sum egenkapital		22 956 663	23 709 556
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	40 584	691 494
Sum avsetning for forpliktelser		40 584	691 494
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	15 145 000	17 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 145 000	17 005 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 127	0
Betalbar skatt	4	438 556	377 053
Skyldig offentlige avgifter		131 920	127 533
Annen kortsiktig gjeld		553 428	442 946
Sum kortsiktig gjeld		1 163 030	947 532
Sum gjeld		16 348 614	18 644 026
Sum egenkapital og gjeld		39 305 278	42 353 582

Langhus, ^{26.04.2024}~~22.04.2024~~
Styret i Coop Vest Eigedom Ulsteinvik AS

Magne Søvde
styreleder

Lars Ove Valaas-Breivik
styremedlem

Arild Sørlien
styremedlem

Erik Nyborg
styremedlem

Marius Leonardsen
daglig leder

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

DRIFTSINTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

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

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	9 103 207	27 791 630	2 980 652	7 346 321	47 221 809
Tilgang i året	1 970 989	0	516 852	441 005	2 928 846
Avgang i året	0	0	-2 354 708	0	-2 354 708
Anskaffelseskost 31.12.2023	11 074 196	27 791 630	1 142 795	7 787 326	47 795 948
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	4 211 838	0	3 409 427	7 621 264
Periodens avskrivninger	0	264 646	0	316 730	581 377
Periodens nedskrivninger	0	3 093 307	0	0	3 093 307
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	3 093 307	0	0	3 093 307
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	4 476 484	0	3 726 157	8 202 641
Bokført verdi 31.12.2023	11 074 196	20 221 839	1 142 795	4 061 169	36 500 000
Økonomisk levetid	Evig	100 år		15-30 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	11 860	10 727
Sum	11 860	10 727

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	93 538	50 392
Sum finansinntekter	93 538	50 392
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	922 279	635 129
Sum finanskostnader	922 279	635 129



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	438 556	377 053
Endring i utsatt skatt	-650 910	27 975
Skattekostnad ordinært resultat	-212 354	405 028
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-965 246	1 839 670
Permanente forskjeller	0	1 367
Endring i midlertidige forskjeller	2 958 684	-127 159
Skattepliktig inntekt	1 993 438	1 713 878
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	438 556	377 053
Sum betalbar skatt i balansen	438 556	377 053

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	184 471	3 143 155	2 958 684
Sum	184 471	3 143 155	2 958 684
Grunnlag for utsatt skatt	184 471	3 143 155	2 958 684
Utsatt skatt (22 %)	40 584	691 494	650 910

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15 145 000	17 005 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	39 593 307	39 600 545

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	405 896	389 961
Konsernfordringer	0	0
Sum	405 896	389 961
Gjeld	2023	2022
Sum	0	0



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Vest Egedom Ulsteinvik AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	2 000	6 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Vest Egedom II AS	3 000	100 %	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	6 000 000	10 647 467	219 640	6 842 449	23 709 556
Årets resultat				-752 892	-752 892
Pr 31.12.2023	6 000 000	10 647 467	219 640	6 089 557	22 956 663

Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 845 000	7 705 000
Sum	5 845 000	7 705 000



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

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: OCDDJO-YHLSY-5DC8H-JUJW0-TEWU6-BA7AK



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

2024-04-29 12:34:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CCDDJO-YHLSY-5DC8H-JUUNO-TEWU6-BA7AK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2023

Coop Vest Eigedom Ulsteinvik AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 897 243 962



RESULTATREGNSKAP

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter fast eiendom		3 746 533	3 713 944
Annen driftsinntekt		13 520	8 494
Sum driftsinntekter		3 760 053	3 722 438
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	581 377	579 363
Nedskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 093 307	0
Annen driftskostnad	2	221 874	718 669
Sum driftskostnader		3 896 558	1 298 032
Driftsresultat		-136 505	2 424 406
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	93 538	50 392
Annen finanskostnad	3	922 279	635 129
Resultat av finansposter		-828 742	-584 737
Resultat før skattekostnad		-965 246	1 839 670
Skattekostnad på resultat	4	-212 354	405 028
Resultat		-752 892	1 434 642
Årsresultat		-752 892	1 434 642
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	1 434 642
Overført fra annen innskutt egenkapital		752 892	0
Sum overføringer		-752 892	1 434 642



BALANSE

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	36 500 000	39 600 545
Sum varige driftsmidler		36 500 000	39 600 545
Sum anleggsmidler		36 500 000	39 600 545
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	405 896	389 961
Andre kortsiktige fordringer		58 256	181 341
Sum fordringer		464 152	571 302
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 341 126	2 181 734
Sum omløpsmidler		2 805 278	2 753 037
Sum eiendeler		39 305 278	42 353 582



BALANSE

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	8, 9	6 000 000	6 000 000
Overkurs	9	10 647 467	10 647 467
Annen innskutt egenkapital	9	219 640	219 640
Sum innskutt egenkapital		16 867 107	16 867 107
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	6 089 557	6 842 449
Sum opptjent egenkapital		6 089 557	6 842 449
Sum egenkapital		22 956 663	23 709 556
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	4	40 584	691 494
Sum avsetning for forpliktelser		40 584	691 494
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5, 10	15 145 000	17 005 000
Sum annen langsiktig gjeld		15 145 000	17 005 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		39 127	0
Betalbar skatt	4	438 556	377 053
Skyldig offentlige avgifter		131 920	127 533
Annen kortsiktig gjeld		553 428	442 946
Sum kortsiktig gjeld		1 163 030	947 532
Sum gjeld		16 348 614	18 644 026
Sum egenkapital og gjeld		39 305 278	42 353 582

Langhus, 22.04.2024
Styret i Coop Vest Eigedom Ulsteinvik AS

Magne Søvde
styreleder

Lars Ove Valaas-Breivik
styremedlem

Arild Sørlien
styremedlem

Erik Nyborg
styremedlem

Marius Leonardsen
daglig leder

COOP VEST EIGEDOM ULSTEINVIK AS

SIDE 4



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNTEKTER

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

SKATT

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

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

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

FORDRINGER

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

BRUK AV ESTIMATER

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

FELLESKOSTNADER

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

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Faste tekniske installasjoner	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2023	9 103 207	27 791 630	2 980 652	7 346 321	47 221 809
Tilgang i året	1 970 989	0	516 852	441 005	2 928 846
Avgang i året	0	0	-2 354 708	0	-2 354 708
Anskaffelseskost 31.12.2023	11 074 196	27 791 630	1 142 795	7 787 326	47 795 948
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2023	0	4 211 838	0	3 409 427	7 621 264
Periodens avskrivninger	0	264 646	0	316 730	581 377
Periodens nedskrivninger	0	3 093 307	0	0	3 093 307
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.2023	0	3 093 307	0	0	3 093 307
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2023	0	4 476 484	0	3 726 157	8 202 641
Bokført verdi 31.12.2023	11 074 196	20 221 839	1 142 795	4 061 169	36 500 000
Økonomisk levetid	Evig	100 år		15-30 år	

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler.

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor gjelder:	2023	2022
Revisjon	11 860	10 727
Sum	11 860	10 727

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2023	2022
Annen renteinntekt	93 538	50 392
Sum finansinntekter	93 538	50 392
Finanskostnader	2023	2022
Annen rentekostnad	922 279	635 129
Sum finanskostnader	922 279	635 129



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	438 556	377 053
Endring i utsatt skatt	-650 910	27 975
Skattekostnad ordinært resultat	-212 354	405 028
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-965 246	1 839 670
Permanente forskjeller	0	1 367
Endring i midlertidige forskjeller	2 958 684	-127 159
Skattepliktig inntekt	1 993 438	1 713 878
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	438 556	377 053
Sum betalbar skatt i balansen	438 556	377 053

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

	2023	2022	Endring
Varige driftsmidler	184 471	3 143 155	2 958 684
Sum	184 471	3 143 155	2 958 684
Grunnlag for utsatt skatt	184 471	3 143 155	2 958 684
Utsatt skatt (22 %)	40 584	691 494	650 910

Note 5 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2023	31.12.2022
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	15 145 000	17 005 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2023	31.12.2022
Bygninger og tomter	39 593 307	39 600 545

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2023	2022
Kundefordringer	405 896	389 961
Konsernfordringer	0	0
Sum	405 896	389 961
Gjeld	2023	2022
Sum	0	0



Note 7 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

Note 8 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Vest Eigedom Ulsteinvik AS pr. 31.12.2023 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	3 000	2 000	6 000 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Vest Eigedom II AS	3 000	100 %	100 %

Note 9 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	6 000 000	10 647 467	219 640	6 842 449	23 709 556
Årets resultat				-752 892	-752 892
Pr 31.12.2023	6 000 000	10 647 467	219 640	6 089 557	22 956 663

Note 10 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 845 000	7 705 000
Sum	5 845 000	7 705 000