



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 614 684  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COOP EIENDOM FORVALTNING 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: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### 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, 05.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 550 981	1 649 972
Annen driftsinntekt		58 914 783	46 999 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 465 764</b>	<b>48 649 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjekttjenester og fremleie		565 240	570 731
Annen driftskostnad	1	58 432 760	46 531 234
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 998 000</b>	<b>47 101 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 467 763</b>	<b>1 547 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	46 780	88 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 780</b>	<b>88 675</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	108 863	19 212
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 863</b>	<b>19 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 083</b>	<b>69 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 405 681</b>	<b>1 616 942</b>
Skattekostnad på resultat	3	309 113	355 727
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 093 731	1 257 839
Avsatt til annen egenkapital		2 837	3 376
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	60 659	61 284
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 519 872	914 983
Andre kortsiktige fordringer		5 176 706	14 342 040
Konsernfordringer	4, 5	3 379 223	120 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</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	605 582	602 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>605 582</b>	<b>602 745</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 219 982</b>	<b>6 217 145</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		6 715 049	4 457 951
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 030 947	
Kortsiktig konserngjeld	5	1 597 639	3 965 134
Annen kortsiktig gjeld		572 844	798 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 469843

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 614 684  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: COOP EIENDOM FORVALTNING 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: Helge Christian Haugen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### 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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 550 981	1 649 972
Annen driftsinntekt		58 914 783	46 999 472
<b>Sum inntekter</b>		<b>60 465 764</b>	<b>48 649 444</b>
<b>Kostnader</b>			
Prosjekttjenester og fremleie		565 240	570 731
Annen driftskostnad	1	58 432 760	46 531 234
<b>Sum kostnader</b>		<b>58 998 000</b>	<b>47 101 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 467 763</b>	<b>1 547 479</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2		
Annen renteinntekt	2		
Annen finansinntekt	2	46 780	88 675
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>46 780</b>	<b>88 675</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	2		
Annen rentekostnad	2		
Annen finanskostnad	2	108 863	19 212
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>108 863</b>	<b>19 212</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-62 083</b>	<b>69 463</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 405 681</b>	<b>1 616 942</b>
Skattekostnad på resultat	3	309 113	355 727
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		1 093 731	1 257 839
Avsatt til annen egenkapital		2 837	3 376



Sum overføringer og  
disponeringer

1 096 568

1 261 215



Organisasjonsnr: 987 614 684  
COOP EIENDOM FORVALTNING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	3	60 659	61 284
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 519 872	914 983
Andre kortsiktige fordringer		5 176 706	14 342 040
Konsernfordringer	4, 5	3 379 223	120 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4		
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</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	605 582	602 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>605 582</b>	<b>602 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 219 982</b>	<b>6 217 145</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		6 715 049	4 457 951
Betalbar skatt	3		
Skyldig offentlige avgifter		1 030 947	
Kortsiktig konserngjeld	5	1 597 639	3 965 134
Annen kortsiktig gjeld		572 844	798 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</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.



# Årsregnskap 2023

## Coop Eiendom Forvaltning AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet

Org.nr.: 987 614 684



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 550 981	1 649 972
Annen driftsinntekt		58 914 783	46 999 472
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>60 465 764</b>	<b>48 649 444</b>
Prosjekttjenester og fremleie		565 240	570 731
Annen driftskostnad	1	58 432 760	46 531 234
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>58 998 000</b>	<b>47 101 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 467 763</b>	<b>1 547 479</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	2	46 780	88 675
Annen finanskostnad	2	108 863	19 212
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-62 083</b>	<b>69 463</b>
Resultat før skattekostnad		1 405 681	1 616 942
Skattekostnad på resultat	3	309 113	355 727
<b>Resultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 093 731	1 257 839
Avsatt til annen egenkapital		2 837	3 376
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	60 659	61 284
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		7 519 872	914 983
Andre kortsiktige fordringer		5 176 706	14 342 040
Konsernfordringer	4, 5	3 379 223	120 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</b>



## BALANSE

### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<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	605 582	602 745
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>605 582</b>	<b>602 745</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 219 982</b>	<b>6 217 145</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		6 715 049	4 457 951
Skyldig offentlige avgifter		1 030 947	0
Konserngjeld	5	1 597 639	3 965 134
Annen kortsiktig gjeld		572 844	798 155
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 916 478</b>	<b>9 221 240</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</b>

Langhus, 22.02.2024  
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>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	59 650	58 500

## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	36 575	85 801
Annen renteinntekt	10 205	2 744
Annen finansinntekt	0	130
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>46 780</b>	<b>88 675</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	98 671	9 976
Annen rentekostnad	9 033	8 908
Annen finanskostnad	1 159	328
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>108 863</b>	<b>19 212</b>



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	308 488	354 775
Endring i utsatt skattefordel	625	952
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>309 113</b>	<b>355 727</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 405 681	1 616 942
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 838	-4 327
Avgitt konsernbidrag	-1 402 219	-1 612 614
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>624</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	308 488	354 775
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-308 488	-354 775
<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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-13 848	-17 309	-3 462
Fordringer	-261 877	-261 253	624
<b>Sum</b>	<b>-275 724</b>	<b>-278 562</b>	<b>-2 838</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-275 724</b>	<b>-278 562</b>	<b>-2 838</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-60 659</b>	<b>-61 284</b>	<b>-624</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

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>2023</b>	<b>2022</b>
Kundefordringer	367 988	20 834
Konsernfordringer	3 011 235	99 244
<b>Sum</b>	<b>3 379 223</b>	<b>120 078</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konserngjeld	1 597 639	3 965 134
<b>Sum</b>	<b>1 597 639</b>	<b>3 965 134</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2023 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>
<b>Pr 01.01.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>3 614 400</b>	<b>602 745</b>	<b>6 217 145</b>
Årets resultat			1 096 568	1 096 568
Konsernbidrag avgitt			-1 093 731	-1 093 731
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>2 000 000</b>	<b>3 614 400</b>	<b>605 582</b>	<b>6 219 982</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Forvaltning AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Forvaltning AS

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 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.

### 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: QX6EL-HLPL5-HD05K:ADIW-7HK74-HZ6X



# 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."

## Sigmund Olav Lie

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-15 07:16:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OX6EL-HLPL5-HD05K:ADIW-7HK74-1Z6X

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 Eiendom Forvaltning AS

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

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



### RESULTATREGNSKAP

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salg av prosjekt og forvaltningstjenester		1 550 981	1 649 972
Annen driftsinntekt		58 914 783	46 999 472
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>60 465 764</b>	<b>48 649 444</b>
Prosjekttjenester og fremleie		565 240	570 731
Annen driftskostnad	1	58 432 760	46 531 234
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>58 998 000</b>	<b>47 101 965</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 467 763</b>	<b>1 547 479</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen finansinntekt	2	46 780	88 675
Annen finanskostnad	2	108 863	19 212
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-62 083</b>	<b>69 463</b>
Resultat før skattekostnad		1 405 681	1 616 942
Skattekostnad på resultat	3	309 113	355 727
<b>Resultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt konsernbidrag		1 093 731	1 257 839
Avsatt til annen egenkapital		2 837	3 376
<b>Sum overføringer</b>		<b>1 096 568</b>	<b>1 261 215</b>



### BALANSE

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>IMMATERIELLE EIENDELER</b>			
Utsatt skattefordel	3	60 659	61 284
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>60 659</b>	<b>61 284</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer		7 519 872	914 983
Andre kortsiktige fordringer		5 176 706	14 342 040
Konsernfordringer	4, 5	3 379 223	120 078
<b>Sum fordringer</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>16 075 802</b>	<b>15 377 102</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>16 136 460</b>	<b>15 438 385</b>



### BALANSE

#### COOP EIENDOM FORVALTNING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<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	605 582	602 745
<strong>Sum opptjent egenkapital</strong>		<strong>605 582</strong>	<strong>602 745</strong>
<strong>Sum egenkapital</strong>		<strong>6 219 982</strong>	<strong>6 217 145</strong>
<strong>GJELD</strong>			
<strong>KORTSIKTIG GJELD</strong>			
Leverandørgjeld		6 715 049	4 457 951
Skyldig offentlige avgifter		1 030 947	0
Konserngjeld	5	1 597 639	3 965 134
Annen kortsiktig gjeld		572 844	798 155
<strong>Sum kortsiktig gjeld</strong>		<strong>9 916 478</strong>	<strong>9 221 240</strong>
<strong>Sum gjeld</strong>		<strong>9 916 478</strong>	<strong>9 221 240</strong>
<strong>Sum egenkapital og gjeld</strong>		<strong>16 136 460</strong>	<strong>15 438 385</strong>

Langhus, 22.02.2024  
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>2023</b>	<b>2022</b>
Revisjon	59 650	58 500

## Note 2 Poster som er slått sammen i regnskapet

<b>Finansinntekter</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	36 575	85 801
Annen renteinntekt	10 205	2 744
Annen finansinntekt	0	130
<b>Sum andre finansinntekter</b>	<b>46 780</b>	<b>88 675</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	98 671	9 976
Annen rentekostnad	9 033	8 908
Annen finanskostnad	1 159	328
<b>Sum andre finanskostnader</b>	<b>108 863</b>	<b>19 212</b>



## Note 3 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	308 488	354 775
Endring i utsatt skattefordel	625	952
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>309 113</b>	<b>355 727</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 405 681	1 616 942
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-2 838	-4 327
Avgitt konsernbidrag	-1 402 219	-1 612 614
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>624</b>	<b>1</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	308 488	354 775
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-308 488	-354 775
<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>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Varige driftsmidler	-13 848	-17 309	-3 462
Fordringer	-261 877	-261 253	624
<b>Sum</b>	<b>-275 724</b>	<b>-278 562</b>	<b>-2 838</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel</b>	<b>-275 724</b>	<b>-278 562</b>	<b>-2 838</b>
<b>Utsatt skattefordel (22 %)</b>	<b>-60 659</b>	<b>-61 284</b>	<b>-624</b>

## Note 4 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2023.

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

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
Kundefordringer	367 988	20 834
Konsernfordringer	3 011 235	99 244
<b>Sum</b>	<b>3 379 223</b>	<b>120 078</b>
<b>Gjeld</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konserngjeld	1 597 639	3 965 134
<b>Sum</b>	<b>1 597 639</b>	<b>3 965 134</b>

## Note 6 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Eiendom Forvaltning AS pr. 31.12.2023 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 7 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 000 000	3 614 400	602 745	6 217 145
Årets resultat			1 096 568	1 096 568
Konsernbidrag avgitt			-1 093 731	-1 093 731
Pr 31.12.2023	2 000 000	3 614 400	605 582	6 219 982