



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	985 052 441
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	COOP EIENDOM VEST AS
Forretningsadresse:	Sandbrekkevegen 81 5225 NESTTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Lise Renee Skarpås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 18.04.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		1 462 533	1 462 533
Sum inntekter		1 462 533	1 462 533
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 768 234	1 953 392
Sum kostnader		1 768 234	1 953 392
Driftsresultat		-305 701	-490 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 869 765	12 214 179
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 655 422	7 122 482
Annen renteinntekt		7 384 061	3 319 073
Sum finansinntekter		24 909 249	22 655 733
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 669 471	783 983
Annen rentekostnad		13 724 508	8 444 220
Sum finanskostnader		15 393 979	9 228 202
Netto finans		9 515 269	13 427 531
Ordinært resultat før skattekostnad		9 209 569	12 936 673
Skattekostnad på resultat	5	954 757	339 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 254 812	12 597 465
Årsresultat		8 254 812	12 597 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 254 812	12 597 465
Totalresultat		8 254 812	12 597 465
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 869 765	12 214 179
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		3 385 047	383 286



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum overføringer og disponeringer	6	8 254 812	12 597 465



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	106 319 137	105 033 911
Lån til foretak i samme konsern	4	284 073 413	362 553 503
Investeringer i tilknyttet selskap	8		1 892 502
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		8 229 359	7 943 217
Sum finansielle anleggsmidler		398 621 909	477 423 133
Sum anleggsmidler		402 312 959	481 114 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 794 746	9 510
Kortsiktige fordringer konsern	4	24 040 707	27 196 869
Sum fordringer		26 835 453	27 206 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 035 102	15 210 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 035 102	15 210 016
Sum omløpsmidler		44 870 555	42 416 395
SUM EIENDELER		447 183 514	523 530 578

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		49 943 793	45 074 028
Annen egenkapital		-55 163 079	-49 738 709
Sum opptjent egenkapital		-5 219 286	-4 664 681
Sum egenkapital	6	94 133 965	94 688 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	46 175	31 319
Sum avsetninger for forpliktelser		46 175	31 319
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	216 000 000	225 600 000
Langsiktig konserngjeld	4	41 064 659	33 889 460
Sum annen langsiktig gjeld		257 064 659	259 489 460
Sum langsiktig gjeld		257 110 834	259 520 779
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 423 746	150 436 847
Leverandørgjeld		3 028 017	379 722
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og andre trekk		152 304	
Annen kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld konsern	4	17 334 647	18 504 661
Sum kortsiktig gjeld		95 938 715	169 321 229
Sum gjeld		353 049 549	428 842 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 183 514	523 530 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 643290

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 052 441
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP EIENDOM VEST AS
Forretningsadresse: Sandbrekkevegen 81
5225 NESTUN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Lise Renee Skarpås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2023



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		1 462 533	1 462 533
Sum inntekter		1 462 533	1 462 533
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	1 768 234	1 953 392
Sum kostnader		1 768 234	1 953 392
Driftsresultat		-305 701	-490 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 869 765	12 214 179
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 655 422	7 122 482
Annen renteinntekt		7 384 061	3 319 073
Sum finansinntekter		24 909 249	22 655 733
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 669 471	783 983
Annen rentekostnad		13 724 508	8 444 220
Sum finanskostnader		15 393 979	9 228 202
Netto finans		9 515 269	13 427 531
Ordinært resultat før skattekostnad		9 209 569	12 936 673
Skattekostnad på resultat	5	954 757	339 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 254 812	12 597 465
Årsresultat		8 254 812	12 597 465
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 254 812	12 597 465
Totalresultat		8 254 812	12 597 465
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 869 765	12 214 179
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		3 385 047	383 286
Sum overføringer og disponeringer	6	8 254 812	12 597 465





Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	106 319 137	105 033 911
Lån til foretak i samme konsern	4	284 073 413	362 553 503
Investeringer i tilknyttet selskap	8		1 892 502
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		8 229 359	7 943 217
Sum finansielle anleggsmidler		398 621 909	477 423 133
Sum anleggsmidler		402 312 959	481 114 183
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 794 746	9 510
Kortsiktige fordringer konsern	4	24 040 707	27 196 869
Sum fordringer		26 835 453	27 206 379
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		18 035 102	15 210 016
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		18 035 102	15 210 016
Sum omløpsmidler		44 870 555	42 416 395
SUM EIENDELER		447 183 514	523 530 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		49 943 793	45 074 028
Annen egenkapital		-55 163 079	-49 738 709
Sum opptjent egenkapital		-5 219 286	-4 664 681
Sum egenkapital	6	94 133 965	94 688 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	46 175	31 319
Sum avsetninger for forpliktelses		46 175	31 319
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	216 000 000	225 600 000
Langsiktig konserngjeld	4	41 064 659	33 889 460
Sum annen langsiktig gjeld		257 064 659	259 489 460
Sum langsiktig gjeld		257 110 834	259 520 779
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 423 746	150 436 847
Leverandørgjeld		3 028 017	379 722
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og andre trekk		152 304	
Annen kortsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld konsern	4	17 334 647	18 504 661
Sum kortsiktig gjeld		95 938 715	169 321 229
Sum gjeld		353 049 549	428 842 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		447 183 514	523 530 578



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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.



KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Vest AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Coop Eiendom Vest AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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.



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. juni 2023

KPMG AS

Knut Olav Karlsen
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022

Coop Eiendom Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 052 441



Resultatregnskap

Coop Eiendom Vest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Salgsinntekter		1 462 533	1 462 533
Sum driftsinntekter		1 462 533	1 462 533
Annen driftskostnad	2	1 768 234	1 953 392
Sum driftskostnader		1 768 234	1 953 392
Driftsresultat		-305 701	-490 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 869 765	12 214 179
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	12 655 422	7 122 482
Annen renteinntekt		7 384 061	3 319 073
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	1 669 471	783 983
Annen rentekostnad		13 724 508	8 444 220
Resultat av finansposter		9 515 269	13 427 531
Resultat før skattekostnad		9 209 569	12 936 673
Skattekostnad på resultat	5	954 757	339 208
Årsoverskudd		8 254 812	12 597 465
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 869 765	12 214 179
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		3 385 047	383 286
Sum overføringer	6	8 254 812	12 597 465



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	106 319 137	105 033 911
Lån til foretak i samme konsern	4	284 073 413	362 553 503
Investeringer i tilknyttet selskap	8	0	1 892 502
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		8 229 359	7 943 217
Sum finansielle anleggsmidler		398 621 909	477 423 133
Sum anleggsmidler		402 312 959	481 114 183
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 794 746	9 510
Kortsiktige fordringer konsern	4	24 040 707	27 196 869
Sum fordringer		26 835 453	27 206 379
Bankinnskudd, kontanter o.l.		18 035 102	15 210 016
Sum omløpsmidler		44 870 555	42 416 395
Sum eiendeler		447 183 514	523 530 578



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		49 943 793	45 074 028
Annen egenkapital		-55 163 079	-49 738 709
Sum opptjent egenkapital		-5 219 286	-4 664 681
Sum egenkapital	6	94 133 965	94 688 570
Gjeld			
Utsatt skatt	5	46 175	31 319
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	216 000 000	225 600 000
Gjeld til konsernselskaper	4	41 064 659	33 889 460
Sum annen langsiktig gjeld		257 064 659	259 489 460
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	75 423 746	150 436 847
Leverandørgjeld		3 028 017	379 722
Skattetrekk og andre trekk		152 304	0
Kortsiktig gjeld konsern	4	17 334 647	18 504 661
Sum kortsiktig gjeld		95 938 715	169 321 229
Sum gjeld		353 049 549	428 842 008
Sum egenkapital og gjeld		447 183 514	523 530 578

Bergen, 22.05.2023

Styret i Coop Eiendom Vest AS

Roald Valestrand
styremedlem

Lise Renee Skarpås
styreleder



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til pålydende.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på opptakstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler og redegjøres for nedenfor.

Inntektsføring

Investering i datterselskap bokføres etter egenkapitalmetoden. Ved bruk av egenkapitalmetoden vurderes investeringen til anskaffelseskost på investeringstidspunktet. Etter investeringstidspunktet regnskapsfører investor sin resultatandel korrigert for avskrivninger på merverdier og goodwill samt interngevinster og -tap. Utbytte fra selskap som er regnskapsført etter egenkapitalmetoden inntektsføres ikke, men føres som en reduksjon av balanseført verdi av investeringen. Ved bruk av egenkapitalmetoden blir konsernbidrag regnskapsført som en reduksjon av balanseført verdi av investeringen. I henhold til aksjelovene § 3-3 skal selskapet sette av til fondet en positiv differanse mellom investeringenes balanseførte verdi og deres anskaffelseskost.

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

Utgifter sammenstilles med, og kostnadsføres samtidig med, de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets forventede levetid. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmiddelet ned til virkelig verdi. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat og består av betalbar skatt og endring i netto utsatt skatt.

Utsatt skatt i resultatregnskapet er skatt beregnet på endringer i midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skatt avsettes som langsiktig gjeld i balansen. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Nærstående parter

Selskap i samme konsern er definert som nærstående. Transaksjoner mellom nærstående parter er utført i henhold til vanlige forretningsmessige vilkår.

Bankinnskudd/kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

Selskapets bankkonto inngår i konsernkontoordningen til Coop Eiendom Vest AS. Beløpet på konto er presentert og klassifisert som bankinnskudd/kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i balansen.



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2022

Langsiktig gjeld

Selskapets renterisiko er knyttet til langsiktige lån. Lån med flytende rente er eksponert for variabilitet i kontantstrømmene. For å redusere denne eksponeringen benytter selskapet renteswaper hvor flytende rente mottas og fast rente betales. Dersom kriteriene for sikringsbokføring er oppfylt inngår disse renteswapene og lånene i en kontantstrømsikring for regnskapsformål.

Kontantstrømsikring reflekteres ved at realiserte og urealiserte gevinster og tap på sikringsinstrumentet ikke resultatføres før det underliggende sikringsobjektet påvirker resultatregnskapet. Det skjer ingen regnskapsføring av sikringsinstrumentet før dette tidspunkt.

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2022

Note 2 Lønnskostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret. Den daglige drift foretas av Coop Hordaland SA, der daglig leder er ansatt.

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning iht lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 101 840 ekskl. mva og fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	101 840
Andre tjenester	0
Sum	101 840



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2022

Note 3 Investering i aksjer og andeler

Datterselskap	Ansk. tidspunkt	Forretnings-kontor	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi 01.01	Resultat/ konsernbidrag 2022	Bokført verdi 31.12
CEV Fana AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	615 374	-86 206	529 168
CEV Flåm AS	01.01.08	Bergen	100 %	167 942	540 880	-34 155	506 725
CEV Granvin AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	539 893	-411 325	128 568
CEV Haukås AS	12.12.13	Bergen	100 %	37 756 901	36 689 578	0	36 689 578
CEV Kråkenes AS	01.01.08	Bergen	100 %	2 902 264	4 458 627	168 372	4 626 999
CEV Nyborg AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	7 801 362	-383 108	7 418 254
CEV Skulestadmo AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	1 625 740	0	1 625 740
CEV Sverresplass AS	01.01.08	Bergen	100 %	22 440 809	3 855 201	2 800 122	6 655 323
CEV Ulvik AS	01.01.08	Bergen	100 %	395 211	738 919	-61 447	677 472
CEV Vadmyra AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	2 155 635	-2 155 635	0
Vestlundveien 9 AS	31.12.10	Bergen	100 %	15 859 171	9 967 601	0	9 967 601
Torghuset AS	01.07.15	Austrheim	100 %	31 245 744	31 288 512	1 380 261	32 668 773
Vaksdal Senter AS	21.12.15	Bergen	100 %	4 517 388	3 802 494	-45 442	3 757 052
Vaksdal Senter Utvikling AS	21.12.15	Vaksdal	69,6 %	1 616 000	922 870	109 444	1 032 314
CEV Strømme Gård AS	06.05.2021	Bergen	100 %	30 000	31 225	4 345	35 570
Sum datterselskap				117 461 430	105 033 911	1 285 226	106 319 137

Det er i 2021 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Vestlundveien 9 AS, samt kjøp av samtlige aksjer i Landåstorget Næring AS. Avtalene inneholder betingelser som ikke er oppfylt pr 31.12.2022 slik at risiko og kontroll over selskapene er ikke overført ved regnskapsårets slutt. Dette medfører at effekter av avtalene ikke er innregnet i regnskapet for 2022.



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2022

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Kortsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	24 040 707	27 196 869
Sum	24 040 707	27 196 869
Langsiktige fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	284 073 413	362 553 503
Tilknyttet selskap	8 229 359	7 943 217
Sum	292 302 772	370 496 720
Annen langsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	41 064 659	33 889 460
Sum	41 064 659	33 889 460
Annen kortsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	17 334 647	18 504 661
Sum	17 334 647	18 504 661
Renter på langsiktig gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	1 669 471	783 983
Sum	1 669 471	783 983
Renter på andre fordringer	2022	2021
Foretak i samme konsern	12 655 422	7 122 482
Sum	12 655 422	7 122 482



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2022

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	939 901	137 532
Endring i utsatt skatt	14 856	201 676
Skattekostnad ordinært resultat	954 757	339 208

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 209 569	12 936 673
Permanente forskjeller	-4 869 765	-12 039 635
Endring i midlertidige forskjeller	-67 528	65 591
Mottatt konsernbidrag	13 062 371	17 242 032
Avgitt konsernbidrag	-17 334 647	-18 204 661
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	939 901	211 778
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 813 622	-4 005 025
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	2 873 722	3 793 247
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2022	2021	Endring
Fordringer	0	-120 000	-120 000
Gevinst – og tapskonto	209 887	262 359	52 472
Sum	209 887	142 359	-67 528

Grunnlag for utsatt skatt	209 887	142 359	-67 528
----------------------------------	----------------	----------------	----------------

Utsatt skatt (22 %)	46 175	31 319	-14 856
----------------------------	---------------	---------------	----------------



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2022

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	10 000 000	126 297 082	-36 943 831	45 074 028	-49 738 709	94 688 570
Utbytte						0
Konsernbidrag, netto etter skatt					-8 809 416	-8 809 416
Årets resultat				4 869 765	3 385 047	8 254 812
Pr 31.12.2022	10 000 000	126 297 082	-36 943 831	49 943 793	-55 163 078	94 133 965

Note 7 Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Sum
Anskaffelseskost pr 01.01	3 691 050	3 691 050
Tilgang	0	0
Avgang	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12	3 691 050	3 691 050
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0
Bokført verdi pr 31.12	3 691 050	3 691 050
Årets avskrivninger	0	0
Økonomisk levetid (år)		
Avskrivningsplan	Ingen	

Note 8 Investering i tilknyttet selskap

Selskap	Ansk.tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi
Kvassnesveien Utvikling AS	21.12.15	Bergen	50 %	0
Sum tilknyttet selskap				0

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital

Selskapet har en aksjekapital på NOK 10 000 000, fordelt på 10 000 aksjer á NOK 1 000. Alle aksjene gir samme rettigheter i selskapet.

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel
Coop Hordaland SA	10 000	100 %
Totalt antall aksjer	10 000	100 %



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2022

Note 10 Pantestillelser og garantiansvar

Selskapet har banklån på totalt kr 216 000 000 som er sikret med pant i følgende eiendommer eiet av datterselskapene:

- Krokeidevegen 85 - gnr 96, bnr 704 Bergen kommune, m/flere
- Åsamyrene 271 - gnr 191, bnr 73 i Bergen kommune m/fl.
- Nordre Brurås - gnr 199, bnr 228 i Bergen kommune
- Sætremarka/Austrheim gnr 142, bnr 134, 142, 150, og 177 i Austrheim Kommune