



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 445 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP NORGE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 351 439	3 514 326
Gevinst ved avgang anleggsmidler		64 348 363	71 781 233
Prosjekt- og forvaltningstjenester	18	15 898 665	15 925 840
Leieinntekter		44 660	88 692
Sum inntekter		83 643 127	91 310 091
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 14, 16	36 021 096	38 137 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	138 211	71 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6		
Annen driftskostnad	4, 18	28 632 033	37 239 379
Sum kostnader		64 791 340	75 448 925
Driftsresultat		18 851 787	15 861 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		42 176 929	22 666 289
Annen renteinntekt	12, 18		
Annen finansinntekt	12, 18	25 596 469	36 531 288
Sum finansinntekter		67 773 398	59 197 577
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	6 200 000	111 740 130
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	-50 553 000	
Annen rentekostnad	12, 18		
Annen finanskostnad	12, 18	54 400 763	51 700 032
Sum finanskostnader		10 047 763	163 440 162
Netto finans		57 725 636	-104 242 585
Ordinært resultat før skattekostnad		76 577 423	-88 381 419
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-6 337 396	-5 337 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 914 819	-83 043 719



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat		82 914 819	-83 043 719
Årsresultat etter minoritetsinteresser		82 914 819	-83 043 719
Totalresultat		82 914 819	-83 043 719
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	82 914 819	
Overført fra annen egenkapital	2		-83 043 719
Sum overføringer og disponeringer		82 914 819	-83 043 719



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Forskning og utvikling	5, 6		
Konsesjoner, patenter o.l.	6	1 262 722	
Utsatt skattefordel	13	43 055 052	36 717 656
Goodwill	5, 6		
Sum immaterielle eiendeler		44 317 774	36 717 656
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	4 203 756	4 210 641
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	18 431	43 005
Sum varige driftsmidler		4 222 186	4 253 646
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 174 025 402	1 124 202 525
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	7, 10, 11	14 013 241	78 244 236
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 388 084 208	1 386 983 040
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	96 405 526	129 161 242
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	61 840 250	52 670 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 740 057 843	2 776 950 260
Sum anleggsmidler		2 788 597 803	2 817 921 562
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	1 000 727	1 801 905
Andre kortsiktige fordringer	4, 11	3 914 621	3 734 642
Konsernfordringer	11	785 735 807	692 388 823
Sum fordringer		790 651 156	697 925 370



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29 127 798	18 203 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 127 798	18 203 040
Sum omløpsmidler		819 778 954	716 128 409
SUM EIENDELER		3 608 376 757	3 534 049 971

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	486 226 886	403 312 068
Sum opptjent egenkapital		486 226 886	403 312 068

Sum egenkapital

1 843 519 206 **1 760 604 388**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	14	8 147 466	8 453 891
Utsatt skatt	13		
Andre avsetninger for forpliktelser		95 187	275 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 242 653	8 728 891

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	10, 11	555 000 069	596 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 705 000 069	1 722 557 981



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum langsiktig gjeld		1 713 242 722	1 731 286 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 630 822	5 105 650
Betalbar skatt	13		
Skyldig offentlige avgifter		1 861 271	3 869 455
Kortsiktig konserngjeld	11	6 567 363	1 018 226
Annen kortsiktig gjeld	17	39 555 373	32 165 380
Sum kortsiktig gjeld		51 614 828	42 158 712
Sum gjeld		1 764 857 550	1 773 445 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 376 757	3 534 049 971
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	7		
Pantstillelser	7		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 670943

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 445 177
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOP NORGE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 19.07.2022



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 351 439	3 514 326
Gevinst ved avgang anleggsmidler		64 348 363	71 781 233
Prosjekt- og forvaltningstjenester	18	15 898 665	15 925 840
Leieinntekter		44 660	88 692
Sum inntekter		83 643 127	91 310 091
Kostnader			
Lønnskostnad	4, 14, 16	36 021 096	38 137 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	138 211	71 752
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6		
Annen driftskostnad	4, 18	28 632 033	37 239 379
Sum kostnader		64 791 340	75 448 925
Driftsresultat		18 851 787	15 861 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		42 176 929	22 666 289
Annen renteinntekt	12, 18		
Annen finansinntekt	12, 18	25 596 469	36 531 288
Sum finansinntekter		67 773 398	59 197 577
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	6 200 000	111 740 130
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	-50 553 000	
Annen rentekostnad	12, 18		
Annen finanskostnad	12, 18	54 400 763	51 700 032
Sum finanskostnader		10 047 763	163 440 162
Netto finans		57 725 636	-104 242 585
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-6 337 396	-5 337 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		82 914 819	-83 043 719



Årsresultat		82 914 819	-83 043 719
Årsresultat etter minoritetsinteresser		82 914 819	-83 043 719
Totalresultat		82 914 819	-83 043 719
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2		
Avsatt til annen egenkapital	2	82 914 819	
Overført fra annen egenkapital	2		-83 043 719
Sum overføringer og disponeringer		82 914 819	-83 043 719



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Forskning og utvikling	5, 6		
Konsesjoner, patenter o.l.	6	1 262 722	
Utsatt skattefordel	13	43 055 052	36 717 656
Goodwill	5, 6		
Sum immaterielle eiendeler		44 317 774	36 717 656

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	4 203 756	4 210 641
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5	18 431	43 005
Sum varige driftsmidler		4 222 186	4 253 646

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	1 174 025 402	1 124 202 525
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	7, 10, 11	14 013 241	78 244 236
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 388 084 208	1 386 983 040
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	96 405 526	129 161 242
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	61 840 250	52 670 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 740 057 843	2 776 950 260
Sum anleggsmidler		2 788 597 803	2 817 921 562

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	7	1 000 727	1 801 905
Andre kortsiktige fordringer	4, 11	3 914 621	3 734 642
Konsernfordringer	11	785 735 807	692 388 823
Sum fordringer		790 651 156	697 925 370

Investeringer

Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
--	---	--	--



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	8	29 127 798	18 203 040
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 127 798	18 203 040
Sum omløpsmidler		819 778 954	716 128 409
SUM EIENDELER		3 608 376 757	3 534 049 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	486 226 886	403 312 068
Sum opptjent egenkapital		486 226 886	403 312 068
Sum egenkapital		1 843 519 206	1 760 604 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	14	8 147 466	8 453 891
Utsatt skatt	13		
Andre avsetninger for forpliktelser		95 187	275 000
Sum avsetninger for forpliktelser		8 242 653	8 728 891
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	10, 11	555 000 069	596 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 705 000 069	1 722 557 981
Sum langsiktig gjeld		1 713 242 722	1 731 286 872
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 630 822	5 105 650
Betalbar skatt	13		
Skyldig offentlige avgifter		1 861 271	3 869 455
Kortsiktig konserngjeld	11	6 567 363	1 018 226
Annen kortsiktig gjeld	17	39 555 373	32 165 380
Sum kortsiktig gjeld		51 614 828	42 158 712
Sum gjeld		1 764 857 550	1 773 445 584
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 608 376 757	3 534 049 971
POSTER UTENOM BALANSEN			



Garantistillelser	7
Pantstillelser	7



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
26.00

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsregnskap 2021

Coop Norge Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 445 177



Årsberetning 2021 for Coop Norge Eiendom AS

Coop Norge Eiendom AS
Adresse: Regnbueveien 5, 1405 LANGHUS
Org.nr: 988 445 177

VIRKSOMHETENS ART

Coop Norge Eiendom AS driver sin virksomhet gjennom egne selskaper og i samarbeid med andre eiendomsaktører. Hovedmålet med virksomheten er å kjøpe, utvikle og drifte eiendommer for Coops handelsvirksomhet i Norge.

Selskapet har sitt hovedkontor på Langhus, Nordre Follo kommune.

Coop Norge Eiendom AS er et heleid datterselskap av Coop Norge SA som er konsernspiss. Coop Norge Eiendom konsern omfatter totalt 47 hel- og deleide datterselskaper og har aksjer i 113 tilknyttede selskaper, hvorav flere er konsern. Totalt har Coop Norge Eiendom AS forvaltning av ca. 275 000 kvm utleiearealer gjennom heleide, deleide og innleide eiendommer. I tillegg er det betydelige arealer som eies gjennom tilknyttede selskaper som forvaltes i andre eiendomsmiljøer.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift basert på forventet resultat for 2022 og finansielle langtidspaner for Coop Norge Eiendom konsern. Selskapet er i liten grad påvirket av koronasituasjonen i 2021.

Fremtidig utvikling

Hovedtyngden av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper innen eiendom er av strategisk betydning for Coop, primært til butikkdrift. Utleie av selskapets eiendom baseres i hovedsak på langsiktige leiekontrakter, slik at leietaker-risikoen begrenses.

Markedet for næringseiendom, både leie- og transaksjonsmarkedet, er generelt sett positivt. I transaksjonsmarkedet var det stor aktivitet gjennom 2021, og det oppleves at det er god tilgang på kapital. Spesielt oppleves at en-bruker bygg med dagligvare eller byggevare har stor etterspørsel fra kjøpere. Også kjøpesentre har fått økt oppmerksomhet fra investorer i 2021. Coop sine konsepter gjør at Coop oppleves som en attraktiv leietaker og samarbeidspartner.

Rettsvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet

Coop Norge Eiendom AS oppnådde for 2021 et årsresultat på MNOK 83 mot et underskudd i 2020 på MNOK 83. Driftsinntektene i selskapet utgjorde MNOK 84 i 2021 som er en nedgang med MNOK 8 fra 2020. Dette forklares med nedgang i gevinster ved avgang eiendommer og datterselskaper med MNOK 7 fra 2020. Inntekter fra prosjekt- og forvaltningstjenester er i 2021 uendret med MNOK 16 fra 2020.

Driftskostnadene har i 2021 falt med MNOK 11 fra 2020. Lønnskostnader er redusert med MNOK 2 og andre driftskostnader er redusert med MNOK 9. Driftsresultatet er økt med MNOK 3 fra 2020. Finansnetto er forbedret med MNOK 162 som følge av økt konsernbidrag fra datterselskaper og reversering av tidligere nedskrivning av investering i aksjer. Bakgrunnen for reversering av tidligere års nedskrivning er at selskapet har sett verdistigning (Verdijustert egenkapital) på eksisterende eiendommer i disse selskapene sammenlignet med da aksjene ble nedskrevet. Skattemessig resultat er negativt som medfører en skattemessig inntekt på MNOK 6 i 2021.

I 2021 utgjorde netto kontantstrøm fra driften minus MNOK 116 som gir en reduksjon med MNOK 128 mot



tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er økte kortsiktige fordringer/utlån til datterselskap og økt fordring på konsernbidrag fra datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde pluss MNOK 175 som skriver seg fra økte innbetalinger fra solgte selskaper, reduserte utbetalinger til kjøp av selskaper og reduserte langsiktige fordringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde minus MNOK 48 som relateres til økt utlån gjennom konsernkonto. Samlet netto likviditetsendring for selskapet utgjorde dermed MNOK 11.

Selskapets likviditetsbeholdning var per 31.12.2021 på MNOK 29 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2021 utgjorde 2,9 % av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året MNOK 3 608, sammenlignet med MNOK 3 534 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2021 var 51,1 %, sammenlignet med 49,8 % året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Coop Norge Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO

Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god. Selskapet har en solid egenkapital og tilgjengelige finansieringsrammer for å sikre løpende drift og planlagte investeringer. Selskapet har en langsiktig låneramme på MNOK 1 500, hvorav MNOK 1 150 er trukket ved årsskiftet. I tillegg har selskapet en låneramme hos morselskapet Coop Norge SA på MNOK 646, hvorav MNOK 555 er trukket ved årsskiftet. Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som lav, tatt i betraktning selskapets solide balanse og stabile utvikling. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, og har redusert risikoen ved inngåtte rentesikringsavtaler som per 31.12 utgjør 45 % av utestående bankgjeld, og har en vektet gjennomsnittlig løpetid på 5 år. Dette er i tråd med konsernets vedtatte rammer for rentesikring, som sier at andel sikring skal være 40-50 % av utestående gjeld og vektet gjennomsnittlig løpetid for sikringene skal være 4-6 år. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

ARBEIDSMILJØ

Sykefraværet i selskapet var på 6,5 % i 2021 sammenlignet med 1,2 % i 2020.

Arbeidsmiljøet anses som godt, og det arbeides løpende med tanke på gode arbeidsforhold og miljøskapende tiltak. Selskapet har avtale om bedriftshelsetjeneste. Det blir regelmessig gjennomført medarbeiderundersøkelser som viser høyt tilfredsstillende arbeidsmiljø.

Coop Norge Eiendom AS har jobbet aktivt med HMS i sine byggeprosjekter i 2021. Dette basert på SHA-planer (Sikkerhet- Helse- og Arbeidsmiljø) pr. byggeprosjekt, og gjennom løpende oppfølging av uønskede hendelser og SJA (Sikker-Jobb-Analyser). I større byggeprosjekter har det vært leid inn ekstern HMS koordinator for å bistå i oppfølgingsarbeidet.

Det har ikke vært alvorlige ulykker på byggeplasser for Coop Norge Eiendom i 2021. Et annet punkt er at Coop Norge Eiendom AS har stort fokus på Byggherreforskriften (etiske og kommersielle arbeidsvilkår inkl boforhold) for spesielt utenlandske arbeidstakere hos våre entreprenører.

LIKESTILLING

Selskapets likestillingspolitikk ivaretar at kvinner og menn skal ha de samme rettigheter og muligheter i og til arbeid.

Samlet årsverk i 2021 utgjorde 24. Selskapets ansatte består av 7 kvinner og 17 menn. Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne.

DISKRIMINERING

I selskapet arbeides det aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og likeverd, sikre like



muligheter og rettigheter for å hindre diskriminering innenfor virksomheten. Arbeidet skjer i tråd med diskrimineringslovens formål, og aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Det arbeides aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig, forutsatt at det ikke kan oppstå fare for arbeidstakerens helse eller sikkerhet.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Bærekraftstrategien i Coop Norge konsern danner rammene for selskapets arbeid på området. Omtanke for mennesker, dyr og miljø blir stadig viktigere for Coop, og medeierne. Dette må gjenspeiles i at selskapets tiltak for en bærekraftig utvikling skal redusere negativ klima- og miljøpåvirkning.

Coop Norge Eiendom har i 2021 arbeidet med en revidert strategiplan for selskapet, og igjennom denne vil selskapet ha økt fokus på bærekraftighet fremover. Det jobbes med konkrete tiltak i samarbeid med Coop Norge konsern og arbeid med bærekraft i konsernet.

STYREANSVARSFORSIKRING

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker alle styremedlemmer og administrerende direktør. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av administrerende direktør, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 82 914 819 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	82 914 819

Oslo, 21.03.2022
Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke
styreleder

Lars Arve Jakobsen
nestleder

Lars Weyer-Larsen
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug
styremedlem

Morten Erik Stulen
styremedlem

Bjørn Tore Skaug
styremedlem

Helge Christian Haugen
administrerende direktør





RESULTATREGNSKAP

COOP NORGE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 351 439	3 514 326
Gevinst ved avgang anleggsmidler		64 348 363	71 781 233
Prosjekt- og forvaltningstjenester	18	15 898 665	15 925 840
Leieinntekter		44 660	88 692
Sum driftsinntekter		83 643 127	91 310 091
Lønnskostnad	4, 14, 16	36 021 096	38 137 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	138 211	71 752
Annen driftskostnad	4, 18	28 632 033	37 239 379
Sum driftskostnader		64 791 340	75 448 925
Driftsresultat		18 851 787	15 861 166
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		42 176 929	22 666 289
Annen finansinntekt	12, 18	25 596 469	36 531 288
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	6 200 000	111 740 130
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	50 553 000	0
Annen finanskostnad	12, 18	54 400 763	51 700 032
Resultat av finansposter		57 725 636	-104 242 585
Ordinært resultat før skattekostnad		76 577 423	-88 381 419
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-6 337 396	-5 337 700
Ordinært resultat		82 914 819	-83 043 719
Årsresultat		82 914 819	-83 043 719
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	82 914 819	0
Overført fra annen egenkapital	2	0	83 043 719
Sum overføringer		82 914 819	-83 043 719



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	1 262 722	0
Utsatt skattefordel	13	43 055 052	36 717 656
Sum immaterielle eiendeler		44 317 774	36 717 656
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	4 203 756	4 210 641
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	18 431	43 005
Sum varige driftsmidler		4 222 186	4 253 646
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	1 174 025 402	1 124 202 525
Lån til foretak i samme konsern	7, 10, 11	14 013 241	78 244 236
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 388 084 208	1 386 983 040
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	96 405 526	129 161 242
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	61 840 250	52 670 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 740 057 843	2 776 950 260
Sum anleggsmidler		2 788 597 803	2 817 921 562
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	1 000 727	1 801 905
Andre kortsiktige fordringer	4, 11	3 914 621	3 734 642
Konsernfordringer	11	785 735 807	692 388 823
Sum fordringer		790 651 156	697 925 370
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29 127 798	18 203 040
Sum omløpsmidler		819 778 954	716 128 409
Sum eiendeler		3 608 376 757	3 534 049 971



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	486 226 886	403 312 068
Sum opptjent egenkapital		486 226 886	403 312 068
Sum egenkapital		1 843 519 206	1 760 604 388
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	14	8 147 466	8 453 891
Andre avsetninger for forpliktelser		95 187	275 000
Sum avsetning for forpliktelser		8 242 653	8 728 891
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	10, 11	555 000 069	596 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 705 000 069	1 722 557 981
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	3 630 822	5 105 650
Skyldig offentlige avgifter		1 861 271	3 869 455
Konserngjeld	11	6 567 363	1 018 226
Annen kortsiktig gjeld	17	39 555 373	32 165 380
Sum kortsiktig gjeld		51 614 828	42 158 712
Sum gjeld		1 764 857 550	1 773 445 584
Sum egenkapital og gjeld		3 608 376 757	3 534 049 971



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

Oslo, 21.03.2022

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke
styreleder

Lars Arve Jakobsen
nestleder

Lars Weyer-Larsen
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug
styremedlem

Morten Erik Stulen
styremedlem

Bjørn Tore Skaug
styremedlem

Helge Christian Haugen
administrerende direktør



INDIREKTE KONTANTSTRØM

COOP NORGE EIENDOM AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		76 577 423	-88 381 419
Ordinære avskrivninger		138 211	71 752
Gevinst ved avgang aksjer/datterselskap		-64 348 363	-71 781 233
Endring i kundefordringer		801 178	3 575 805
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		-44 353 000	111 740 130
Endring i leverandørgjeld		-1 474 829	1 717 714
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-83 310 998	54 589 525
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-115 970 378	11 532 275
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	1 950 000
Innbetaling ved salg av aksjer		65 076 000	17 603 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-51 029 000	-118 051 000
Utbetaling ved investering i datterselskap		-6 278 000	-22 938 000
Innbetaling ved salg av datterselskap		79 167 000	33 942 000
Endring langsiktig fordring		87 816 461	-77 990 294
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		174 752 461	-165 484 294
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-17 557 912	22 557 912
Endring konsernkonto		-30 299 413	138 024 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 857 325	160 582 612
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		10 924 758	6 630 593
Beholdning av likvider per 01.01		18 203 040	11 572 447
Beholdning av likvider per 31.12.		29 127 798	18 203 040



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsern og tilpasser sin regnskapsrapportering til de krav som stilles for gruppen øvrige foretak.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNETEKTER

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekter

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av leieinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Driftsinntekter

Coop Norge Eiendom AS sin hovedvirksomhet er eie, drift, utvikling, forvaltning og salg av fast eiendom. Inntekter fra virksomheten som også innbefatter kjøp og salg av eiendommer og eiendomsselskaper er klassifisert som driftsinntekter, da dette anses å gi et mer rettmessig bilde av selskapet og konsernets drift.

Selskapet har ikke virksomhet utenfor Norge. Selskapet har kun ett virksomhetsområde i regnskapsmessig forstand.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

LEASING / LEIEAVTALER

Leieavtaler der leietaker ikke har en vesentlig del av risiko klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Utbetaling ved operasjonelle leieavtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske tilskudd/bidrag fra utleier) føres over resultatregnskapet lineært over leieperioden.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

PENSJONER - YTELSESDORDNING

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger, herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket netto pensjonsforpliktelser i balansen. Den ytelsesbaserte ordningen ble avsluttet med virkning 1. desember 2015.

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Coop Norge Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfyller per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20 % omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2021 er kostnadsført.

FUSJON

Coop Norge Eiendom AS (org nr 988 445 177) er morselskap for følgende datterselskaper som i 2021 har fusjonert sammen:

- Granstunet Parkering AS (org nr 990 666 881) - overdragende selskap
- Granstunet Eiendom AS (org nr 986 946 853) - overtakende selskap

samt:

- Salhusveien Utvikling II AS (org nr 920 552 315) - overdragende selskap
- Salhusveien Utvikling III AS (org nr 920 552 366) - overdragende selskap
- Salhusveien Utvikling I AS (org nr 989 388 924) - overtakende selskap

Begge fusjoner er gjennomført med selskapsmessig virkning i 2021. Fusjonen er behandlet med skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 01.01.2021.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2021	459 790 000	603 000 000	294 502 320	403 312 068	1 760 604 388
Årets resultat				82 914 819	82 914 819
Per 31.12.2021	459 790 000	603 000 000	294 502 320	486 226 886	1 843 519 206

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Norge Eiendom AS per 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	45 979	10 000	459 790 000
Sum		10 000	459 790 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge SA	45 979	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	45 979	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	28 273 770	29 891 515
Arbeidsgiveravgift	4 541 579	4 381 850
Pensjonskostnader	1 783 539	2 683 669
Andre ytelser	1 422 208	1 180 760
Sum	36 021 096	38 137 794

Selskapet har i 2021 sysselsatt 24 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Adm. direktør	Styret
Lønn	1 961 379	320 000
Pensjonskostnader	314 459	0
Annen godtgjørelse	307 697	0
Sum	2 583 535	320 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør TNOK 634.

I tillegg kommer honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger med TNOK 725 og annen bistand inklusiv revisorattestasjoner med TNOK 23.



Note 5 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	4 855 096	122 870	0	4 977 966
Tilgang i året	0	0	40 293	40 293
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 855 096	122 870	40 293	5 018 259
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	644 455	79 866	0	724 320
Periodens avskrivninger	47 178	24 574	0	71 752
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	691 633	104 440	0	796 072
Bokført verdi 31.12.2021	4 163 463	18 431	40 293	4 222 187
Økonomisk levetid	10-100 år	3-5 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Avskrivninger i resultatregnskapet består av avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle rettigheter (se note 6).

Note 6 Immaterielle eiendeler

	Andre rettigheter	Totalt
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	1 329 181	1 329 181
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 329 181	1 329 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12	66 459	66 459
Bokført verdi 31.12.2021	1 262 722	1 262 722
Årets avskrivninger	66 459	66 459
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	66 459	66 459
Avskrivningssatser	10 %	
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 150 000 000	1 126 557 912

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygninger og tomter	4 163 463	4 210 641
Kundefordringer	1 095 139	1 894 405
Sum	5 258 602	6 105 046



Langsiktige fordringer er per 31.12.2021 nedskrevet med TNOK 23 503. Avsetningskontoen er uendret siden forrige balansedag. Kostnadsføring på TNOK 15 000 i 2020 knytter seg til fordring på datterselskap.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har stilt skattetrekksgaranti for inntil TNOK 1 900 til Nordre Follo kommune, kemnerkontoret.

Coop Norge Eiendom AS med datterselskaper har en konsernkontoordning i DNB. Netto utlån (etter fratrukk for innlån) til datterselskapene vises som konsernfordring. Se note 10 mellomværende i samme konsern.



Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- og stemmeandel	Bokført verdi
Datterselskaper			
Ankertunet AS	Nordre Follo	100 %	44 155 616
Baglo Holding AS	Nordre Follo	100 %	33 348
Beitostølen AS	Nordre Follo	100 %	59 677 766
Byportalen AS	Nordre Follo	100 %	22 517 363
CNE Prosjekt 6 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 8 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 9 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 10 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Coop Eiendom Sørvest AS	Nordre Follo	75 %	7 273 744
Coop Raufoss Kjøpesenter AS	Nordre Follo	100 %	130 123 330
Coop Vest Eigedom III AS	Nordre Follo	100 %	59 688 361
Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS	Nordre Follo	100 %	4 770 824
Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	157 246
Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	8 184 000
Enebakkveien 289 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 398 900
Gomsrud Tomt AS	Nordre Follo	100 %	32 025
Granstunet Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	60 101 791
Haakon Tveters vei 8 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	7 277 900
Heggedalsveien 350 AS	Nordre Follo	100 %	23 066 771
Hellestubben Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	217 500
Hommersåkveien 20 AS	Nordre Follo	100 %	15 558 989
Ingeborg Aas vei 4 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	23 329 364
Jernbanegaten 6 Kongsvinger AS	Nordre Follo	100 %	9 183 717
Kjeppestadveien 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	86 906 871
Kvartal 15 Gjøvik AS	Nordre Follo	100 %	1
Lauvåsen Kristiansand AS	Nordre Follo	100 %	530 000
Meierikvartalet AS	Nordre Follo	100 %	20 621 244
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	113 480
Pustutveien 6-14 AS	Nordre Follo	100 %	382 029 218
Rosenlund Bydelscenter AS	Nordre Follo	100 %	97 134 579
Sandstuveien 57 AS	Nordre Follo	100 %	6 120 996
Salhusveien Utvikling I AS	Nordre Follo	100 %	3 061 858
Sentrumsbygget Nes AS	Nordre Follo	100 %	5 033 320
Stoa Holding AS	Nordre Follo	100 %	0
Svaleveien 6 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	15 222 938
TAG Tromøy AS	Nordre Follo	100 %	19 306 998
Tåsenveien 28 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 474 900
Veitvedt Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	35 570 611
Verdal Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	78 469
Vestli Nærcenter Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	797 992
Ørsnesveien 33 AS	Nordre Follo	100 %	9 864 082
Årdalssenteret AS	Nordre Follo	100 %	9 289 290
Sum			1 174 025 402



Tilknyttede selskaper

Amco Eiendom AS	Surnadal	50 %	248 753 000
Atriumgården AS	Klepp stasjon	50 %	200 000
Bjerketunet AS	Kongsvinger	50 %	777 137
Byggforvaltning Norge AS	Ålesund	50 %	2 025 000
Coop Eiendom Rogaland AS	Hafrsfjord	20 %	8 179 263
Coop Hordaland Eiendom AS	Kokstad	50 %	208 292 545
Coop Innlandet Eiendom AS	Moss	50 %	68 519 406
Coop Oppdal Eiendom AS	Moss	50 %	19 600 000
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	Moss	50 %	74 874 250
Coop Øst Etablering AS	Moss	50 %	2 500 000
Demag Utvikling AS	Narvik	46 %	37 157 321
Fiskå Utvikling AS	Fiskå	50 %	10 860 000
Forum Tjensvoll AS	Nordre Follo	50 %	749 200
Gardermoen Logistiksenter AS	Jessheim	50 %	96 913 476
Glommengata 3 AS	Kongsvinger	50 %	12 030 000
Vear Utvikling AS	Tønsberg	50 %	13 765 000
IEU Møbel Invest AS	Moss	50 %	3 006 000
Kilen Handespark AS	Asker	40 %	50 048 000
Krokaldsmyra Eiendom AS	Bodø AS	50 %	40 150 000
Kvassnesveien 3 og 5 AS	Bergen	50 %	0
Leknessletta AS	Svolvær	25 %	3 775 000
Lumberveien 5-7 AS	Nordre Follo	50 %	11 750 000
Madla Revheim Utbygging AS	Klepp Stasjon	33 %	11 800 000
Mariero Utvikling AS	Stavanger	50 %	1 000 000
Marsstrandgata 9&11 Prosjekt AS	Oslo	34 %	27 923 911
Nedremarka Eiendom AS	Bryn	50 %	155 912 730
Randabergveien Utvikling AS	Stavanger	25 %	3 571 914
Ruggevik Næringspark AS	Moss	50 %	6 606 125
Sandviksveien 73/75 AS	Moss	50 %	18 690 719
Sjøgata 42 AS	Moss	50 %	20 092 738
Skjjettenveien 40 AS	Jessheim	50 %	25 073 825
Somaveien Holding AS	Klepp Stasjon	25 %	10 958 043
Strandparken Utvikling AS	Kristiansund	40 %	4 399 800
Strømsø Utvikling AS	Oslo	33 %	77 627 438
Teie Eiendom AS	Nøtterøy	50 %	5 350 002
Teie Torg Eiendom AS	Moss	50 %	5 300 000
Tolvsrød Eiendom AS	Tønsberg	50 %	16 265 000
Tverlandssenteret AS	Bodø	50 %	18 550 000
Väländ Utvikling AS	Stavanger	25 %	250 000
Øksnes Handespark AS	Bodø	50 %	14 015 000
Ålgård Sentrum Eiendom AS	Ålgård	33 %	46 785 668
Åsane Bolig AS	Asker	25 %	1
Åsane Energi AS	Asker	25 %	3 986 696
Sum			1 388 084 208

Selskapet har foretatt en sammenlikning av bokført verdi per investering mot verdijustert egenkapital i



datterselskap/tilknyttet selskap. Basert på dette er det i 2021 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning med til sammen NOK 6 200 000 og reversering av tidligere nedskrivning med til sammen NOK 50 553 000 som fordeler seg som følger:

- Nedskrivning aksjer i datterselskap	3 000 000
- Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	3 200 000
- Nedskrivning totalt	6 200 000
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i datterselskap	39 553 000
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	11 000 000
- Reversering av tidligere nedskrivning totalt	50 553 000

Note 10 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	14 013 241	78 244 236
Lån til tilknyttet selskap	96 405 526	129 161 242
Andre langsiktige fordringer	61 840 250	52 670 000
Sum	172 259 017	260 075 478
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	555 000 069	596 000 069
Sum	1 705 000 069	1 722 557 981

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	14 013 241	78 244 236
Lån til tilknyttet selskap	96 405 526	129 161 242
Konsernfordringer	785 735 807	692 388 823
Tilknyttet selskap	2 139 616	1 928 125
Sum	898 294 190	901 722 427
Gjeld		
Foretak i samme konsern	555 000 069	596 000 069
Tilknyttet selskap	23 681 086	17 000 000
Konserngjeld	6 567 363	1 018 226
Sum	585 248 518	614 018 295



Note 12 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	600 521	2 248 122
Annen renteinntekt	21 235 336	26 196 558
Aksjeutbytte	3 650 000	8 000 000
Annen finansinntekt	110 613	86 608
Sum finansinntekter	25 596 469	36 531 288
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	11 846 064	12 620 219
Annen rentekostnad	34 479 720	37 935 215
Annen finanskostnad	8 074 978	1 144 598
Sum finanskostnader	54 400 763	51 700 032



Note 13 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-6 337 396	-5 337 700
Skattekostnad ordinært resultat	-6 337 396	-5 337 700
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	76 577 423	-88 381 419
Permanente forskjeller	-105 383 770	48 334 405
Endring i midlertidige forskjeller	-1 158 710	16 722 957
Mottatt konsernbidrag	0	784 742
Skattepliktig inntekt	-29 965 057	-22 539 316
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 278 924	-4 986 584
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 278 924	4 986 584
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-7 735 532	-8 817 409	-1 081 877
Fordringer	-23 503 000	-23 503 000	0
Gevinst- og tapskonto	4 866 558	6 096 150	1 229 592
Avsetninger mv	0	-1 000 000	-1 000 000
Pensjonsforpliktelse	-8 147 466	-8 453 891	-306 425
Sum	-34 519 440	-35 678 150	-1 158 710
Akkumulert fremførbart underskudd	-164 077 498	-134 112 441	29 965 057
Avskåret rentefradrag	-20 610 844	-20 610 844	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	23 503 000	23 503 000	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-195 704 782	-166 898 435	28 806 347
Utsatt skattefordel (22 %)	-43 055 052	-36 717 656	6 337 396

Coop Norge Eiendom AS hadde ved innsending av skattemelding 2018 et avskåret rentefradrag på NOK 20 610 844. Det avskårede rentefradraget fra 2018 er i sin helhet fremført til 31.12.2021.



Note 14 Pensjon

Coop Norge Eiendom AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. I en innskuddsordning setter foretaket av et fast bidrag til en pensjonskonto. Den fremtidige pensjonen er avhengig av bidragenes størrelse og avkastningen på pensjonskontoen. Når innskuddene er betalt har foretaket ingen ytterligere betalingsforpliktelser knyttet til innskuddspensjonen, og innbetalingen til pensjonskontoen kostnadsføres fortløpende.

Selskapet er med i Fellesordningen for avtalefestet pensjon AFP. AFP-ordningen gir et livslangt tillegg til den ordinære pensjonen og er en flerforetaks pensjonsordning, men det foreligger ikke tilgjengelig pålitelig informasjon for innregning av forpliktelsen i balansen. Ordningen blir finansiert gjennom årlig premie.

I tillegg til innskuddsordning er det også en usikret tilleggsordning for ledende ansatte for lønn utover 12G som er innskuddsbasert og en førtidspensjonering for tidligere adm. direktør. For både innskuddsordning for lønn utover 12G og førtidspensjonsordning for tidligere adm. direktør foretas det avsetning for beregnede påløpte forpliktelser, og utbetalinger dekkes over drift. Ikke resultatført actuarielt tap er TNOK 427 per 31. desember 2021.

Forpliktelser knyttet til over-drift pensjoner er beregnet av aktuar. Det er benyttet forutsetninger i tråd med anbefalingene fra Norsk RegnskapsStiftelse.

	2021	2020
Førtidspensjon tidligere adm. direktør	-722 633	15 463
Pensjoner over drift - ytelser over 12G	416 208	523 066
Innskuddspensjon	1 770 686	1 853 382
Premie AFP-ordning	319 278	291 758
Netto pensjonskostnad	1 783 539	2 683 669
Brutto pensjonsforpliktelser per 31.12.	8 147 466	8 453 891
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12.	8 147 466	8 453 891
Netto pensjonsforpliktelse	8 147 466	8 453 891

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden

Diskonteringsrente	1,80 %	1,50 %
Forventet lønnsvekst	2,50 %	2,00 %
Forventet G-regulering	2,25 %	1,75 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,50 %	1,50 %



Note 15 Finansiell Markedsrisiko

Coop Norge Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapet har 7 rentebindingskontrakter per 31.12.2021 med forfall i perioden 2022 - 2028. Samlet beløp utgjør MNOK 520. Selskapet plasserer sine overskuddsmidler i selskapets bankforbindelse, eventuell annen overskuddslikviditet benyttes til nedjustering av trekkfasiliteter. Det anses ikke å være vesentlig risiko knyttet til frie likvider.

Tap på fordringer

Selskapet har avsatt til tap på en langsiktig fordring mot et datterselskap med MNOK 15 som gjelder selskapsspesifikke forhold, ref note 7 og 9. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

Note 16 Nærstående parter

Coop Norge Eiendom AS eies 100 % av Coop Norge SA (jfr note 3) og er dermed nærstående part for Coop Norge SA (konsernspiss) og dets øvrige datterselskap. I tillegg er alle datterselskap og tilknyttede selskap eid av Coop Norge Eiendom AS, nærstående parter (jfr note 9 og 11).

Coop Norge Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Det henvises til note 4.

Transaksjoner med nærstående parter består av kjøp av regnskapsinformasjon og finansielle tjenester fra Coop Norge SA, samt forvaltningstjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, gitt til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskuddsbetalt inntekt	0	22 330
Påløpte driftsrelaterte kostnader	35 583 129	27 609 269
Påløpt rente	2 339 725	3 533 781
Annen kortsiktig gjeld	1 632 518	1 000 000
Sum annen kortsiktig gjeld	39 555 373	32 165 380



Note 18 Transaksjoner med nærstående parter

Forvaltningstjenester	2021	2020
Forvaltningstjenester til datterselskaper	6 749 546	7 231 231
Forvaltningstjenester til tilknyttede selskaper	4 520 327	4 329 422
Sum	11 269 873	11 560 653
Prosjekthonorar	2021	2020
Prosjekttjenester datterselskaper	1 540 661	1 385 700
Prosjekttjenester tilknyttede selskaper	3 088 131	2 979 487
Sum	4 628 792	4 365 187
Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekter fra datterselskaper	17 343 691	23 797 809
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	2 294 138	2 604 368
Sum	19 637 829	26 402 177
Kjøp av tjenester	2021	2020
Økonomi og regnskapstjenester fra morselskap	4 417 256	3 987 996
Juridisk bistand fra morselskap	1 197 704	1 320 993
Andre konserninterne tjenester	5 311 803	4 990 752
Sum	10 926 763	10 299 741
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra morselskap	11 846 064	12 620 219
Andre kostnader datterselskap	6 428 135	0
Sum	18 274 199	12 620 219



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Norge Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Norge Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021,
- Resultatregnskap 2021
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2021
- 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 2021 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Martin Aasen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VLFMO-75UDZ-07NKH-WDN7P-CDEU6-TTOIE



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."

Martin Aasen

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5992-4-3054519

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 06:51:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VLFMO-75UDZ-07NKH-WDN7P-CDEU6-TC0IE

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


Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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


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

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





 Legally signed by
Bjørn Tore Skaug
2022-03-24


 Legally signed by
Helge Christian Haugen
2022-03-24

 Legally signed by
Geir Inge Stokke
2022-03-24

 Legally signed by
Morten Erik Stulen
2022-03-24

 Legally signed by
Lars Weyer-Larsen
2022-03-24

 Legally signed by
Merete Egelund Vaktørhaug
2022-03-24

 Legally signed by
Lars Arve Jakobsen
2022-03-25

Årsregnskap 2021

Coop Norge Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 445 177



Årsberetning 2021 for Coop Norge Eiendom AS

Coop Norge Eiendom AS
Adresse: Regnbueveien 5, 1405 LANGHUS
Org.nr: 988 445 177

VIRKSOMHETENS ART

Coop Norge Eiendom AS driver sin virksomhet gjennom egne selskaper og i samarbeid med andre eiendomsaktører. Hovedmålet med virksomheten er å kjøpe, utvikle og drifte eiendommer for Coops handelsvirksomhet i Norge.

Selskapet har sitt hovedkontor på Langhus, Nordre Follo kommune.

Coop Norge Eiendom AS er et heleid datterselskap av Coop Norge SA som er konsernspiss. Coop Norge Eiendom konsern omfatter totalt 47 hel- og deleide datterselskap og har aksjer i 113 tilknyttede selskap, hvorav flere er konsern. Totalt har Coop Norge Eiendom AS forvaltning av ca. 275 000 kvm utleiearealer gjennom heleide, deleide og innleide eiendommer. I tillegg er det betydelige arealer som eies gjennom tilknyttede selskaper som forvaltes i andre eiendomsmiljøer.

FORTSATT DRIFT

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekrefter styret at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift basert på forventet resultat for 2022 og finansielle langtidsplaner for Coop Norge Eiendom konsern. Selskapet er i liten grad påvirket av korona-situasjonen i 2021.

Fremtidig utvikling

Hovedtyngden av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper innen eiendom er av strategisk betydning for Coop, primært til butikkdrift. Utleie av selskapets eiendom baseres i hovedsak på langsiktige leiekontrakter, slik at leietaker-risikoen begrenses.

Markedet for næringseiendom, både leie- og transaksjonsmarkedet, er generelt sett positivt. I transaksjonsmarkedet var det stor aktivitet gjennom 2021, og det oppleves at det er god tilgang på kapital. Spesielt oppleves at en-bruker bygg med dagligvare eller byggevare har stor etterspørsel fra kjøpere. Også kjøpesentre har fått økt oppmerksomhet fra investorer i 2021. Coop sine konsepter gjør at Coop oppleves som en attraktiv leietaker og samarbeidspartner.

Rettsvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet

Coop Norge Eiendom AS oppnådde for 2021 et årsresultat på MNOK 83 mot et underskudd i 2020 på MNOK 83. Driftsinntektene i selskapet utgjorde MNOK 84 i 2021 som er en nedgang med MNOK 8 fra 2020. Dette forklares med nedgang i gevinster ved avgang eiendommer og datterselskaper med MNOK 7 fra 2020. Inntekter fra prosjekt- og forvaltningstjenester er i 2021 uendret med MNOK 16 fra 2020.

Driftskostnadene har i 2021 falt med MNOK 11 fra 2020. Lønnskostnader er redusert med MNOK 2 og andre driftskostnader er redusert med MNOK 9. Driftsresultatet er økt med MNOK 3 fra 2020. Finansnetto er forbedret med MNOK 162 som følge av økt konsernbidrag fra datterselskap og reversering av tidligere nedskrivning av investering i aksjer. Bakgrunnen for reversering av tidligere års nedskrivning er at selskapet har sett verdistigning (Verdijustert egenkapital) på eksisterende eiendommer i disse selskapene sammenlignet med da aksjene ble nedskrevet. Skattemessig resultat er negativt som medfører en skattemessig inntekt på MNOK 6 i 2021.

I 2021 utgjorde netto kontantstrøm fra driften minus MNOK 116 som gir en reduksjon med MNOK 128 mot



tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er økte kortsiktige fordringer/utlån til datterselskap og økt fordring på konsernbidrag fra datterselskap. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde pluss MNOK 175 som skriver seg fra økte innbetalinger fra solgte selskaper, reduserte utbetalinger til kjøp av selskaper og reduserte langsiktige fordringer. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde minus MNOK 48 som relateres til økt utlån gjennom konsernkonto. Samlet netto likviditetsendring for selskapet utgjorde dermed MNOK 11.

Selskapets likviditetsbeholdning var per 31.12.2021 på MNOK 29 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2021 utgjorde 2,9 % av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året MNOK 3 608, sammenlignet med MNOK 3 534 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2021 var 51,1 %, sammenlignet med 49,8 % året før.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Coop Norge Eiendom AS og selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

FINANSIELL RISIKO

Styret vurderer selskapets finansielle stilling som god. Selskapet har en solid egenkapital og tilgjengelige finansieringsrammer for å sikre løpende drift og planlagte investeringer. Selskapet har en langsiktig låneramme på MNOK 1 500, hvorav MNOK 1 150 er trukket ved årsskiftet. I tillegg har selskapet en låneramme hos morselskapet Coop Norge SA på MNOK 646, hvorav MNOK 555 er trukket ved årsskiftet. Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som lav, tatt i betraktning selskapets solide balanse og stabile utvikling. Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, og har redusert risikoen ved inngåtte rentesikringsavtaler som per 31.12 utgjør 45 % av utestående bankgjeld, og har en vektet gjennomsnittlig løpetid på 5 år. Dette er i tråd med konsernets vedtatte rammer for rentesikring, som sier at andel sikring skal være 40-50 % av utestående gjeld og vektet gjennomsnittlig løpetid for sikringene skal være 4-6 år. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

ARBEIDSMILJØ

Sykefraværet i selskapet var på 6,5 % i 2021 sammenlignet med 1,2 % i 2020.

Arbeidsmiljøet anses som godt, og det arbeides løpende med tanke på gode arbeidsforhold og miljøskapende tiltak. Selskapet har avtale om bedriftshelsetjeneste. Det blir regelmessig gjennomført medarbeiderundersøkelser som viser høyt tilfredsstillende arbeidsmiljø.

Coop Norge Eiendom AS har jobbet aktivt med HMS i sine byggeprosjekter i 2021. Dette basert på SHA-planer (Sikkerhet- Helse- og Arbeidsmiljø) pr. byggeprosjekt, og gjennom løpende oppfølging av uønskede hendelser og SJA (Sikker-Jobb-Analyser). I større byggeprosjekter har det vært leid inn ekstern HMS koordinator for å bistå i oppfølgingsarbeidet.

Det har ikke vært alvorlige ulykker på byggeplasser for Coop Norge Eiendom i 2021. Et annet punkt er at Coop Norge Eiendom AS har stort fokus på Byggherreforskriften (etiske og kommersielle arbeidsvilkår inkl boforhold) for spesielt utenlandske arbeidstakere hos våre entreprenører.

LIKESTILLING

Selskapets likestillingspolitikk ivaretar at kvinner og menn skal ha de samme rettigheter og muligheter i og til arbeid.

Samlet årsverk i 2021 utgjorde 24. Selskapets ansatte består av 7 kvinner og 17 menn. Selskapets styre består av 5 menn og 1 kvinne.

DISKRIMINERING

I selskapet arbeides det aktivt, målrettet og planmessig for å fremme likestilling og likeverd, sikre like



muligheter og rettigheter for å hindre diskriminering innenfor virksomheten. Arbeidet skjer i tråd med diskrimineringslovens formål, og aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Selskapet har som mål å være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne. Det arbeides aktivt og målrettet for å utforme og tilrettelegge de fysiske forholdene slik at virksomhetens ulike funksjoner kan benyttes av flest mulig, forutsatt at det ikke kan oppstå fare for arbeidstakerens helse eller sikkerhet.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

Bærekraftstrategien i Coop Norge konsern danner rammene for selskapets arbeid på området. Omtanke for mennesker, dyr og miljø blir stadig viktigere for Coop, og medeierne. Dette må gjenspeiles i at selskapets tiltak for en bærekraftig utvikling skal redusere negativ klima- og miljøpåvirkning.

Coop Norge Eiendom har i 2021 arbeidet med en revidert strategiplan for selskapet, og igjennom denne vil selskapet ha økt fokus på bærekraftighet fremover. Det jobbes med konkrete tiltak i samarbeid med Coop Norge konsern og arbeid med bærekraft i konsernet.

STYREANSVARSFORSIKRING

Det er tegnet styreansvarsforsikring som dekker alle styremedlemmer og administrerende direktør. Forsikringen dekker sikredes ansvar for formuestap for krav fremsatt mot sikrede i forsikringsperioden som følge av en ansvarsbetingende handling eller unnlattelse hos sikrede i egenskap av administrerende direktør, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2021.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2021 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 82 914 819 som foreslås disponert slik:

Disponering	Beløp
Til annen egenkapital	82 914 819

Oslo, 21.03.2022
Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke
styreleder

Lars Arve Jakobsen
nestleder

Lars Weyer-Larsen
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug
styremedlem

Morten Erik Stulen
styremedlem

Bjørn Tore Skaug
styremedlem

Helge Christian Haugen
administrerende direktør





RESULTATREGNSKAP

COOP NORGE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2021	2020
Annen driftsinntekt		3 351 439	3 514 326
Gevinst ved avgang anleggsmidler		64 348 363	71 781 233
Prosjekt- og forvaltningstjenester	18	15 898 665	15 925 840
Leieinntekter		44 660	88 692
Sum driftsinntekter		83 643 127	91 310 091
Lønnskostnad	4, 14, 16	36 021 096	38 137 794
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	5, 6	138 211	71 752
Annen driftskostnad	4, 18	28 632 033	37 239 379
Sum driftskostnader		64 791 340	75 448 925
Driftsresultat		18 851 787	15 861 166
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		42 176 929	22 666 289
Annen finansinntekt	12, 18	25 596 469	36 531 288
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	6 200 000	111 740 130
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	50 553 000	0
Annen finanskostnad	12, 18	54 400 763	51 700 032
Resultat av finansposter		57 725 636	-104 242 585
Ordinært resultat før skattekostnad		76 577 423	-88 381 419
Skattekostnad på ordinært resultat	13	-6 337 396	-5 337 700
Ordinært resultat		82 914 819	-83 043 719
Årsresultat		82 914 819	-83 043 719
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	2	82 914 819	0
Overført fra annen egenkapital	2	0	83 043 719
Sum overføringer		82 914 819	-83 043 719



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2021	2020
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	6	1 262 722	0
Utsatt skattefordel	13	43 055 052	36 717 656
Sum immaterielle eiendeler		44 317 774	36 717 656
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 7	4 203 756	4 210 641
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	18 431	43 005
Sum varige driftsmidler		4 222 186	4 253 646
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	1 174 025 402	1 124 202 525
Lån til foretak i samme konsern	7, 10, 11	14 013 241	78 244 236
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 388 084 208	1 386 983 040
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	96 405 526	129 161 242
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	61 840 250	52 670 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 740 057 843	2 776 950 260
Sum anleggsmidler		2 788 597 803	2 817 921 562
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	7	1 000 727	1 801 905
Andre kortsiktige fordringer	4, 11	3 914 621	3 734 642
Konsernfordringer	11	785 735 807	692 388 823
Sum fordringer		790 651 156	697 925 370
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	29 127 798	18 203 040
Sum omløpsmidler		819 778 954	716 128 409
Sum eiendeler		3 608 376 757	3 534 049 971



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	2, 3	459 790 000	459 790 000
Overkurs	2	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	2	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	2	486 226 886	403 312 068
Sum opptjent egenkapital		486 226 886	403 312 068
Sum egenkapital		1 843 519 206	1 760 604 388
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Pensjonsforpliktelser	14	8 147 466	8 453 891
Andre avsetninger for forpliktelser		95 187	275 000
Sum avsetning for forpliktelser		8 242 653	8 728 891
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7, 10	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	10, 11	555 000 069	596 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 705 000 069	1 722 557 981
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	3 630 822	5 105 650
Skyldig offentlige avgifter		1 861 271	3 869 455
Konserngjeld	11	6 567 363	1 018 226
Annen kortsiktig gjeld	17	39 555 373	32 165 380
Sum kortsiktig gjeld		51 614 828	42 158 712
Sum gjeld		1 764 857 550	1 773 445 584
Sum egenkapital og gjeld		3 608 376 757	3 534 049 971



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

Oslo, 21.03.2022

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Geir Inge Stokke
styreleder

Lars Arve Jakobsen
nestleder

Lars Weyer-Larsen
styremedlem

Merete Egelund Valderhaug
styremedlem

Morten Erik Stulen
styremedlem

Bjørn Tore Skaug
styremedlem

Helge Christian Haugen
administrerende direktør



INDIREKTE KONTANTSTRØM

COOP NORGE EIENDOM AS

	Note	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		76 577 423	-88 381 419
Ordinære avskrivninger		138 211	71 752
Gevinst ved avgang aksjer/datterselskap		-64 348 363	-71 781 233
Endring i kundefordringer		801 178	3 575 805
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		-44 353 000	111 740 130
Endring i leverandørgjeld		-1 474 829	1 717 714
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-83 310 998	54 589 525
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-115 970 378	11 532 275
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		0	1 950 000
Innbetaling ved salg av aksjer		65 076 000	17 603 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-51 029 000	-118 051 000
Utbetaling ved investering i datterselskap		-6 278 000	-22 938 000
Innbetaling ved salg av datterselskap		79 167 000	33 942 000
Endring langsiktig fordring		87 816 461	-77 990 294
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		174 752 461	-165 484 294
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		-17 557 912	22 557 912
Endring konsernkonto		-30 299 413	138 024 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-47 857 325	160 582 612
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		10 924 758	6 630 593
Beholdning av likvider per 01.01		18 203 040	11 572 447
Beholdning av likvider per 31.12.		29 127 798	18 203 040



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i konsern og tilpasser sin regnskapsrapportering til de krav som stilles for gruppen øvrige foretak.

BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

INNETEKTER

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

Leieinntekter

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av leieinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Driftsinntekter

Coop Norge Eiendom AS sin hovedvirksomhet er eie, drift, utvikling, forvaltning og salg av fast eiendom. Inntekter fra virksomheten som også innbefatter kjøp og salg av eiendommer og eiendomsselskaper er klassifisert som driftsinntekter, da dette anses å gi et mer rettmessig bilde av selskapet og konsernets drift.

Selskapet har ikke virksomhet utenfor Norge. Selskapet har kun ett virksomhetsområde i regnskapsmessig forstand.

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. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

LEASING / LEIEAVTALER

Leieavtaler der leietaker ikke har en vesentlig del av risiko klassifiseres som operasjonelle leieavtaler. Utbetaling ved operasjonelle leieavtaler (med fradrag for eventuelle økonomiske tilskudd/bidrag fra utleier) føres over resultatregnskapet lineært over leieperioden.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost, fratrukket avskrivninger og nedskrivninger. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

DATTERSELSKAP OG TILKNYTTET SELSKAP

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte/konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

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. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

PENSJONER - YTELSESDORDNING

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger, herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket netto pensjonsforpliktelser i balansen. Den ytelsesbaserte ordningen ble avsluttet med virkning 1. desember 2015.

PENSJONER - INNSKUDDSBASERT ORDNING

Coop Norge Eiendom AS omfattes av reglene til innskuddsbasert pensjonsordning, og oppfylder per balansedag kravet til slik ordning. Samtlige fast ansatte med stillingsbrøk utover 20 % omfattes av ordningen. Innbetalt pensjonspremie i 2021 er kostnadsført.

FUSJON

Coop Norge Eiendom AS (org nr 988 445 177) er morselskap for følgende datterselskaper som i 2021 har fusjonert sammen:

- Granstunet Parkering AS (org nr 990 666 881) - overdragende selskap
- Granstunet Eiendom AS (org nr 986 946 853) - overtakende selskap

samt:

- Salhusveien Utvikling II AS (org nr 920 552 315) - overdragende selskap
- Salhusveien Utvikling III AS (org nr 920 552 366) - overdragende selskap
- Salhusveien Utvikling I AS (org nr 989 388 924) - overtakende selskap

Begge fusjoner er gjennomført med selskapsmessig virkning i 2021. Fusjonen er behandlet med skattemessig kontinuitet. Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 01.01.2021.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.



Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2021	459 790 000	603 000 000	294 502 320	403 312 068	1 760 604 388
Årets resultat				82 914 819	82 914 819
Per 31.12.2021	459 790 000	603 000 000	294 502 320	486 226 886	1 843 519 206

Note 3 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Norge Eiendom AS per 31.12.2021 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	45 979	10 000	459 790 000
Sum		10 000	459 790 000

Eierstruktur:

	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge SA	45 979	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	45 979	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 Oslo. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	28 273 770	29 891 515
Arbeidsgiveravgift	4 541 579	4 381 850
Pensjonskostnader	1 783 539	2 683 669
Andre ytelser	1 422 208	1 180 760
Sum	36 021 096	38 137 794

Selskapet har i 2021 sysselsatt 24 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Adm. direktør	Styret
Lønn	1 961 379	320 000
Pensjonskostnader	314 459	0
Annen godtgjørelse	307 697	0
Sum	2 583 535	320 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør TNOK 634.

I tillegg kommer honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger med TNOK 725 og annen bistand inklusiv revisorattestasjoner med TNOK 23.



Note 5 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2021	4 855 096	122 870	0	4 977 966
Tilgang i året	0	0	40 293	40 293
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	4 855 096	122 870	40 293	5 018 259
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2021	644 455	79 866	0	724 320
Periodens avskrivninger	47 178	24 574	0	71 752
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2021	691 633	104 440	0	796 072
Bokført verdi 31.12.2021	4 163 463	18 431	40 293	4 222 187
Økonomisk levetid	10-100 år	3-5 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Avskrivninger i resultatregnskapet består av avskrivninger på varige driftsmidler og immaterielle rettigheter (se note 6).

Note 6 Immaterielle eiendeler

	Andre rettigheter	Totalt
Tilgang kjøpte immaterielle eiendeler	1 329 181	1 329 181
Anskaffelseskost 31.12.2021	1 329 181	1 329 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12	66 459	66 459
Bokført verdi 31.12.2021	1 262 722	1 262 722
Årets avskrivninger	66 459	66 459
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	66 459	66 459
Avskrivningssatser	10 %	
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 7 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2021	31.12.2020
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 150 000 000	1 126 557 912

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Bygninger og tomter	4 163 463	4 210 641
Kundefordringer	1 095 139	1 894 405
Sum	5 258 602	6 105 046



Langsiktige fordringer er per 31.12.2021 nedskrevet med TNOK 23 503. Avsetningskontoen er uendret siden forrige balansedag. Kostnadsføring på TNOK 15 000 i 2020 knytter seg til fordring på datterselskap.

Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 8 Bankinnskudd

Selskapet har stilt skattetrekksgaranti for inntil TNOK 1 900 til Nordre Follo kommune, kemnerkontoret.

Coop Norge Eiendom AS med datterselskaper har en konsernkontoordning i DNB. Netto utlån (etter fratrukk for innlån) til datterselskapene vises som konsernfordring. Se note 10 mellomværende i samme konsern.



Note 9 Datterselskap, TS og FKV

	Kontor- kommune	Eier- og stemmeandel	Bokført verdi
Datterselskaper			
Ankertunet AS	Nordre Follo	100 %	44 155 616
Baglo Holding AS	Nordre Follo	100 %	33 348
Beitostølen AS	Nordre Follo	100 %	59 677 766
Byportalen AS	Nordre Follo	100 %	22 517 363
CNE Prosjekt 6 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 8 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 9 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 10 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Coop Eiendom Sørvest AS	Nordre Follo	75 %	7 273 744
Coop Raufoss Kjøpesenter AS	Nordre Follo	100 %	130 123 330
Coop Vest Eigedom III AS	Nordre Follo	100 %	59 688 361
Dr. Munks gate 6 Porsgrunn AS	Nordre Follo	100 %	4 770 824
Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	157 246
Einerhaugveien 1 og 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	8 184 000
Enebakkveien 289 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 398 900
Gomsrud Tomt AS	Nordre Follo	100 %	32 025
Granstunet Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	60 101 791
Haakon Tveters vei 8 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	7 277 900
Heggedalsveien 350 AS	Nordre Follo	100 %	23 066 771
Hellestubben Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	217 500
Hommersåkveien 20 AS	Nordre Follo	100 %	15 558 989
Ingeborg Aas vei 4 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	23 329 364
Jernbanegaten 6 Kongsvinger AS	Nordre Follo	100 %	9 183 717
Kjeppestadveien 2 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	86 906 871
Kvartal 15 Gjøvik AS	Nordre Follo	100 %	1
Lauvåsen Kristiansand AS	Nordre Follo	100 %	530 000
Meierikvartalet AS	Nordre Follo	100 %	20 621 244
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	113 480
Pustutveien 6-14 AS	Nordre Follo	100 %	382 029 218
Rosenlund Bydelscenter AS	Nordre Follo	100 %	97 134 579
Sandstuveien 57 AS	Nordre Follo	100 %	6 120 996
Salhusveien Utvikling I AS	Nordre Follo	100 %	3 061 858
Sentrumsbygget Nes AS	Nordre Follo	100 %	5 033 320
Stoa Holding AS	Nordre Follo	100 %	0
Svaleveien 6 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	15 222 938
TAG Tromøy AS	Nordre Follo	100 %	19 306 998
Tåsenveien 28 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	3 474 900
Veitvedt Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	35 570 611
Verdal Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	78 469
Vestli Nærcenter Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	797 992
Ørsnesveien 33 AS	Nordre Follo	100 %	9 864 082
Årdalssenteret AS	Nordre Follo	100 %	9 289 290
Sum			1 174 025 402



Tilknyttede selskaper

Amco Eiendom AS	Surnadal	50 %	248 753 000
Atriumgården AS	Klepp stasjon	50 %	200 000
Bjerketunet AS	Kongsvinger	50 %	777 137
Byggforvaltning Norge AS	Ålesund	50 %	2 025 000
Coop Eiendom Rogaland AS	Hafrsfjord	20 %	8 179 263
Coop Hordaland Eiendom AS	Kokstad	50 %	208 292 545
Coop Innlandet Eiendom AS	Moss	50 %	68 519 406
Coop Oppdal Eiendom AS	Moss	50 %	19 600 000
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	Moss	50 %	74 874 250
Coop Øst Etablering AS	Moss	50 %	2 500 000
Demag Utvikling AS	Narvik	46 %	37 157 321
Fiskå Utvikling AS	Fiskå	50 %	10 860 000
Forum Tjensvoll AS	Nordre Follo	50 %	749 200
Gardermoen Logistiksenter AS	Jessheim	50 %	96 913 476
Glommengata 3 AS	Kongsvinger	50 %	12 030 000
Vear Utvikling AS	Tønsberg	50 %	13 765 000
IEU Møbel Invest AS	Moss	50 %	3 006 000
Kilen Handelpark AS	Asker	40 %	50 048 000
Krokaldsmyra Eiendom AS	Bodø AS	50 %	40 150 000
Kvassnesveien 3 og 5 AS	Bergen	50 %	0
Leknessletta AS	Svolvær	25 %	3 775 000
Lumberveien 5-7 AS	Nordre Follo	50 %	11 750 000
Madla Revheim Utbygging AS	Klepp Stasjon	33 %	11 800 000
Mariero Utvikling AS	Stavanger	50 %	1 000 000
Marsstrandgata 9&11 Prosjekt AS	Oslo	34 %	27 923 911
Nedremarka Eiendom AS	Bryn	50 %	155 912 730
Randabergveien Utvikling AS	Stavanger	25 %	3 571 914
Ruggevik Næringspark AS	Moss	50 %	6 606 125
Sandviksveien 73/75 AS	Moss	50 %	18 690 719
Sjøgata 42 AS	Moss	50 %	20 092 738
Skjjettenveien 40 AS	Jessheim	50 %	25 073 825
Somaveien Holding AS	Klepp Stasjon	25 %	10 958 043
Strandparken Utvikling AS	Kristiansund	40 %	4 399 800
Strømsø Utvikling AS	Oslo	33 %	77 627 438
Teie Eiendom AS	Nøtterøy	50 %	5 350 002
Teie Torg Eiendom AS	Moss	50 %	5 300 000
Tolvsrød Eiendom AS	Tønsberg	50 %	16 265 000
Tverlandssenteret AS	Bodø	50 %	18 550 000
Väländ Utvikling AS	Stavanger	25 %	250 000
Øksnes Handelpark AS	Bodø	50 %	14 015 000
Ålgård Sentrum Eiendom AS	Ålgård	33 %	46 785 668
Åsane Bolig AS	Asker	25 %	1
Åsane Energi AS	Asker	25 %	3 986 696
Sum			1 388 084 208

Selskapet har foretatt en sammenlikning av bokført verdi per investering mot verdijustert egenkapital i



datterselskap/tilknyttet selskap. Basert på dette er det i 2021 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning med til sammen NOK 6 200 000 og reversering av tidligere nedskrivning med til sammen NOK 50 553 000 som fordeler seg som følger:

- Nedskrivning aksjer i datterselskap	3 000 000
- Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	3 200 000
- Nedskrivning totalt	6 200 000
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i datterselskap	39 553 000
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	11 000 000
- Reversering av tidligere nedskrivning totalt	50 553 000

Note 10 Fordringer og gjeld

	2021	2020
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	14 013 241	78 244 236
Lån til tilknyttet selskap	96 405 526	129 161 242
Andre langsiktige fordringer	61 840 250	52 670 000
Sum	172 259 017	260 075 478
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 150 000 000	1 126 557 912
Langsiktig konserngjeld	555 000 069	596 000 069
Sum	1 705 000 069	1 722 557 981

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	14 013 241	78 244 236
Lån til tilknyttet selskap	96 405 526	129 161 242
Konsernfordringer	785 735 807	692 388 823
Tilknyttet selskap	2 139 616	1 928 125
Sum	898 294 190	901 722 427
Gjeld		
Foretak i samme konsern	555 000 069	596 000 069
Tilknyttet selskap	23 681 086	17 000 000
Konserngjeld	6 567 363	1 018 226
Sum	585 248 518	614 018 295



Note 12 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	600 521	2 248 122
Annen renteinntekt	21 235 336	26 196 558
Aksjeutbytte	3 650 000	8 000 000
Annen finansinntekt	110 613	86 608
Sum finansinntekter	25 596 469	36 531 288
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	11 846 064	12 620 219
Annen rentekostnad	34 479 720	37 935 215
Annen finanskostnad	8 074 978	1 144 598
Sum finanskostnader	54 400 763	51 700 032



Note 13 Skatt

Årets skattekostnad	2021	2020
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-6 337 396	-5 337 700
Skattekostnad ordinært resultat	-6 337 396	-5 337 700
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	76 577 423	-88 381 419
Permanente forskjeller	-105 383 770	48 334 405
Endring i midlertidige forskjeller	-1 158 710	16 722 957
Mottatt konsernbidrag	0	784 742
Skattepliktig inntekt	-29 965 057	-22 539 316
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-9 278 924	-4 986 584
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	9 278 924	4 986 584
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2021	2020	Endring
Varige driftsmidler	-7 735 532	-8 817 409	-1 081 877
Fordringer	-23 503 000	-23 503 000	0
Gevinst- og tapskonto	4 866 558	6 096 150	1 229 592
Avsetninger mv	0	-1 000 000	-1 000 000
Pensjonsforpliktelse	-8 147 466	-8 453 891	-306 425
Sum	-34 519 440	-35 678 150	-1 158 710
Akkumulert fremførbart underskudd	-164 077 498	-134 112 441	29 965 057
Avskåret rentefradrag	-20 610 844	-20 610 844	0
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	23 503 000	23 503 000	0
Grunnlag for utsatt skattefordel	-195 704 782	-166 898 435	28 806 347
Utsatt skattefordel (22 %)	-43 055 052	-36 717 656	6 337 396

Coop Norge Eiendom AS hadde ved innsending av skattemelding 2018 et avskåret rentefradrag på NOK 20 610 844. Det avskårede rentefradraget fra 2018 er i sin helhet fremført til 31.12.2021.



Note 14 Pensjon

Coop Norge Eiendom AS er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov.

Selskapet har en innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. I en innskuddsordning setter foretaket av et fast bidrag til en pensjonskonto. Den fremtidige pensjonen er avhengig av bidragenes størrelse og avkastningen på pensjonskontoen. Når innskuddene er betalt har foretaket ingen ytterligere betalingsforpliktelser knyttet til innskuddspensjonen, og innbetalingen til pensjonskontoen kostnadsføres fortløpende.

Selskapet er med i Fellesordningen for avtalefestet pensjon AFP. AFP-ordningen gir et livslangt tillegg til den ordinære pensjonen og er en flerforetaks pensjonsordning, men det foreligger ikke tilgjengelig pålitelig informasjon for innregning av forpliktelsen i balansen. Ordningen blir finansiert gjennom årlig premie.

I tillegg til innskuddsordning er det også en usikret tilleggsordning for ledende ansatte for lønn utover 12G som er innskuddsbasert og en førtidspensjonering for tidligere adm. direktør. For både innskuddsordning for lønn utover 12G og førtidspensjonsordning for tidligere adm. direktør foretas det avsetning for beregnede påløpte forpliktelser, og utbetalinger dekkes over drift. Ikke resultatført actuarielt tap er TNOK 427 per 31. desember 2021.

Forpliktelser knyttet til over-drift pensjoner er beregnet av aktuar. Det er benyttet forutsetninger i tråd med anbefalingene fra Norsk RegnskapsStiftelse.

	2021	2020
Førtidspensjon tidligere adm. direktør	-722 633	15 463
Pensjoner over drift - ytelser over 12G	416 208	523 066
Innskuddspensjon	1 770 686	1 853 382
Premie AFP-ordning	319 278	291 758
Netto pensjonskostnad	1 783 539	2 683 669
Brutto pensjonsforpliktelser per 31.12.	8 147 466	8 453 891
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12.	8 147 466	8 453 891
Netto pensjonsforpliktelse	8 147 466	8 453 891

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden

Diskonteringsrente	1,80 %	1,50 %
Forventet lønnsvekst	2,50 %	2,00 %
Forventet G-regulering	2,25 %	1,75 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	1,50 %	1,50 %



Note 15 Finansiell Markedsrisiko

Coop Norge Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapet har 7 rentebindingskontrakter per 31.12.2021 med forfall i perioden 2022 - 2028. Samlet beløp utgjør MNOK 520. Selskapet plasserer sine overskuddsmidler i selskapets bankforbindelse, eventuell annen overskuddslikviditet benyttes til nedjustering av trekkfasiliteter. Det anses ikke å være vesentlig risiko knyttet til frie likvider.

Tap på fordringer

Selskapet har avsatt til tap på en langsiktig fordring mot et datterselskap med MNOK 15 som gjelder selskapsspesifikke forhold, ref note 7 og 9. Selskapet har hittil ikke hatt vesentlige tap på fordringer, og denne risikoen anses som lav. Selskapet har redusert sin kraftpris-risiko gjennom terminkontrakter i kraftmarkedet.

Note 16 Nærstående parter

Coop Norge Eiendom AS eies 100 % av Coop Norge SA (jfr note 3) og er dermed nærstående part for Coop Norge SA (konsernspiss) og dets øvrige datterselskap. I tillegg er alle datterselskap og tilknyttede selskap eid av Coop Norge Eiendom AS, nærstående parter (jfr note 9 og 11).

Coop Norge Eiendom AS har ikke vesentlige transaksjoner med styremedlemmer og ledende ansatte utover innberetningspliktige ytelser. Det henvises til note 4.

Transaksjoner med nærstående parter består av kjøp av regnskapsinformasjon og finansielle tjenester fra Coop Norge SA, samt forvaltningstjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, gitt til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.

Note 17 Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
Forskuddsbetalt inntekt	0	22 330
Påløpte driftsrelaterte kostnader	35 583 129	27 609 269
Påløpt rente	2 339 725	3 533 781
Annen kortsiktig gjeld	1 632 518	1 000 000
Sum annen kortsiktig gjeld	39 555 373	32 165 380



Note 18 Transaksjoner med nærstående parter

Forvaltningstjenester	2021	2020
Forvaltningstjenester til datterselskaper	6 749 546	7 231 231
Forvaltningstjenester til tilknyttede selskaper	4 520 327	4 329 422
Sum	11 269 873	11 560 653
Prosjekthonorar	2021	2020
Prosjekttjenester datterselskaper	1 540 661	1 385 700
Prosjekttjenester tilknyttede selskaper	3 088 131	2 979 487
Sum	4 628 792	4 365 187
Finansinntekter	2021	2020
Renteinntekter fra datterselskaper	17 343 691	23 797 809
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	2 294 138	2 604 368
Sum	19 637 829	26 402 177
Kjøp av tjenester	2021	2020
Økonomi og regnskapstjenester fra morselskap	4 417 256	3 987 996
Juridisk bistand fra morselskap	1 197 704	1 320 993
Andre konserninterne tjenester	5 311 803	4 990 752
Sum	10 926 763	10 299 741
Finanskostnader	2021	2020
Rentekostnader fra morselskap	11 846 064	12 620 219
Andre kostnader datterselskap	6 428 135	0
Sum	18 274 199	12 620 219