



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lise Renee Skarpås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		1 995 000	1 462 533
Sum inntekter		1 995 000	1 462 533
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 398 666	1 768 234
Sum kostnader		2 398 666	1 768 234
Driftsresultat		-403 666	-305 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 960 214	4 869 765
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	14 453 756	12 655 422
Annen renteinntekt		10 461 334	7 384 061
Sum finansinntekter		29 875 303	24 909 249
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 430 362	1 669 471
Annen rentekostnad		15 764 617	13 724 508
Annen finanskostnad		924 802	
Sum finanskostnader		19 119 781	15 393 979
Netto finans		10 755 522	9 515 269
Ordinært resultat før skattekostnad		10 351 856	9 209 569
Skattekostnad på resultat	5	1 389 617	954 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 962 239	8 254 812
Årsresultat		8 962 239	8 254 812
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 962 239	8 254 812
Totalresultat		8 962 239	8 254 812
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 960 214	4 869 765



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		4 002 025	3 385 047
Sum overføringer og disponeringer	6	8 962 239	8 254 812



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 061 489	
Sum immaterielle eiendeler		1 061 489	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	102 637 692	106 319 137
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	256 457 461	284 073 413
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			8 229 359
Sum finansielle anleggsmidler		359 095 154	398 621 909
Sum anleggsmidler		363 847 693	402 312 959
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 208	
Andre kortsiktige fordringer		2 839 899	2 794 746
Kortsiktige fordringer konsern	4	15 725 387	24 040 707
Sum fordringer	8	18 709 495	26 835 453
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 482 340	18 035 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 482 340	18 035 102
Sum omløpsmidler		38 191 835	44 870 555
SUM EIENDELER		402 039 527	447 183 514



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		54 904 007	49 943 793
Annen egenkapital		-68 656 714	-55 163 079
Sum opptjent egenkapital		-13 752 707	-5 219 286
Sum egenkapital	6	85 600 544	94 133 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		46 175
Sum avsetninger for forpliktelser			46 175
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	206 400 000	216 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	42 177 749	41 064 659
Sum annen langsiktig gjeld	8	248 577 749	257 064 659
Sum langsiktig gjeld		248 577 749	257 110 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 638 208	75 423 746
Leverandørgjeld			3 028 017
Betalbar skatt	5		
Skattetrekk og andre trekk			152 304
Annen kortsiktig gjeld		10 401 838	
Kortsiktig gjeld konsern	4	26 821 188	17 334 647
Sum kortsiktig gjeld		67 861 234	95 938 715
Sum gjeld		316 438 983	353 049 549



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		402 039 527	447 183 514



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 352902

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lise Renee Skarpås
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.04.2024



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekter		1 995 000	1 462 533
Sum inntekter		1 995 000	1 462 533
Kostnader			
Annen driftskostnad	2	2 398 666	1 768 234
Sum kostnader		2 398 666	1 768 234
Driftsresultat		-403 666	-305 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 960 214	4 869 765
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	14 453 756	12 655 422
Annen renteinntekt		10 461 334	7 384 061
Sum finansinntekter		29 875 303	24 909 249
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 430 362	1 669 471
Annen rentekostnad		15 764 617	13 724 508
Annen finanskostnad		924 802	
Sum finanskostnader		19 119 781	15 393 979
Netto finans		10 755 522	9 515 269
Ordinært resultat før skattekostnad		10 351 856	9 209 569
Skattekostnad på resultat	5	1 389 617	954 757
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 962 239	8 254 812
Årsresultat		8 962 239	8 254 812
Årsresultat etter minoritetsinteresser		8 962 239	8 254 812
Totalresultat		8 962 239	8 254 812
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 960 214	4 869 765
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		4 002 025	3 385 047
Sum overføringer og disponeringer	6	8 962 239	8 254 812





Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 061 489	
Sum immaterielle eiendeler		1 061 489	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	3	102 637 692	106 319 137
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	256 457 461	284 073 413
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			8 229 359
Sum finansielle anleggsmidler		359 095 154	398 621 909
Sum anleggsmidler		363 847 693	402 312 959
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		144 208	
Andre kortsiktige fordringer		2 839 899	2 794 746
Kortsiktige fordringer konsern	4	15 725 387	24 040 707
Sum fordringer	8	18 709 495	26 835 453
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		19 482 340	18 035 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		19 482 340	18 035 102
Sum omløpsmidler		38 191 835	44 870 555
SUM EIENDELER		402 039 527	447 183 514
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		54 904 007	49 943 793
Annen egenkapital		-68 656 714	-55 163 079
Sum opptjent egenkapital		-13 752 707	-5 219 286
Sum egenkapital	6	85 600 544	94 133 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5		46 175
Sum avsetninger for forpliktelses			46 175
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	206 400 000	216 000 000
Langsiktig konserngjeld	4	42 177 749	41 064 659
Sum annen langsiktig gjeld	8	248 577 749	257 064 659
Sum langsiktig gjeld		248 577 749	257 110 834
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 638 208	75 423 746
Leverandørgjeld			3 028 017
Betalbar skatt	5		152 304
Skattetrekk og andre trekk			
Annen kortsiktig gjeld		10 401 838	
Kortsiktig gjeld konsern	4	26 821 188	17 334 647
Sum kortsiktig gjeld		67 861 234	95 938 715
Sum gjeld		316 438 983	353 049 549
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		402 039 527	447 183 514



Organisasjonsnr: 985 052 441
COOP EIENDOM VEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Coop Eiendom Vest AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Coop Eiendom Vest AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Charlotte Bårdsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EB10Z-US3P6-4LCTW-KVW04-BXAPD-F8CS7



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."

Charlotte Bårdsen

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-997632

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 07:09:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EB1OZ-US3P6-4LCTW-KNW04-BXAPD-F8CS7

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap 2023

Coop Eiendom Vest AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 985 052 441



Resultatregnskap

Coop Eiendom Vest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2023	2022
Salgsinntekter		1 995 000	1 462 533
Sum driftsinntekter		1 995 000	1 462 533
Annen driftskostnad	2	2 398 666	1 768 234
Sum driftskostnader		2 398 666	1 768 234
Driftsresultat		-403 666	-305 701
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap	3	4 960 214	4 869 765
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	14 453 756	12 655 422
Annen renteinntekt		10 461 334	7 384 061
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	2 430 362	1 669 471
Annen rentekostnad		15 764 617	13 724 508
Annen finanskostnad		924 802	0
Resultat av finansposter		10 755 522	9 515 269
Resultat før skattekostnad		10 351 856	9 209 569
Skattekostnad på resultat	5	1 389 617	954 757
Årsoverskudd		8 962 239	8 254 812
Overføringer			
Avsatt til fond for vurderingsforskjeller	6	4 960 214	4 869 765
Avsatt til annen egenkapital/annen innskutt egenkapital		4 002 025	3 385 047
Sum overføringer	6	8 962 239	8 254 812



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

Eiendeler	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	1 061 489	0
Sum immaterielle eiendeler		1 061 489	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7	3 691 050	3 691 050
Sum varige driftsmidler		3 691 050	3 691 050
Finansielle driftsmidler			
Investeringer i datterselskap	3	102 637 692	106 319 137
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	256 457 461	284 073 413
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		0	8 229 359
Sum finansielle anleggsmidler		359 095 154	398 621 909
Sum anleggsmidler		363 847 693	402 312 959
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		144 208	0
Andre kortsiktige fordringer		2 839 899	2 794 746
Kortsiktige fordringer konsern	4	15 725 387	24 040 707
Sum fordringer	8	18 709 495	26 835 453
Bankinnskudd, kontanter o.l.		19 482 340	18 035 102
Sum omløpsmidler		38 191 835	44 870 555
Sum eiendeler		402 039 527	447 183 514



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	9	10 000 000	10 000 000
Overkurs		126 297 082	126 297 082
Annen innskutt egenkapital		-36 943 831	-36 943 831
Sum innskutt egenkapital		99 353 251	99 353 251
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller		54 904 007	49 943 793
Annen egenkapital		-68 656 714	-55 163 079
Sum opptjent egenkapital		-13 752 707	-5 219 286
Sum egenkapital	6	85 600 544	94 133 965
Gjeld			
Utsatt skatt	5	0	46 175
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	206 400 000	216 000 000
Gjeld til konsernselskaper	4	42 177 749	41 064 659
Sum annen langsiktig gjeld	8	248 577 749	257 064 659
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	30 638 208	75 423 746
Leverandørgjeld		0	3 028 017
Skattetrekk og andre trekk		0	152 304
Annen kortsiktig gjeld		10 401 838	0
Kortsiktig gjeld konsern	4	26 821 188	17 334 647
Sum kortsiktig gjeld		67 861 234	95 938 715
Sum gjeld		316 438 983	353 049 549
Sum egenkapital og gjeld		402 039 527	447 183 514



Balanse

Coop Eiendom Vest AS

Bergen, 19.03.2024

Styret i Coop Eiendom Vest AS

Roald Valestrand
styremedlem

Lise Renee Skarpås
styreleder



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2023

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av følgende deler

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

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

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

Inntektsføring

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

Kostnadsføringstidspunkt / sammenstilling

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

Varige driftsmidler

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

Skatt

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

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

Nærstående parter

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



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2023

Bankinnskudd/kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner

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

Langsiktig gjeld

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

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

Selskapet har ikke foretatt endring i regnskapsprinsipp i regnskapsåret.



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2023

Note 2 Lønnskostnader

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

Obligatorisk tjenstepensjon

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

Revisjonskostnader

Kostnadsført revisjonshonorar utgjør kr 113 000 ekskl. mva og fordeler seg som følger:

Lovpålagt revisjon	113 000
Andre tjenester	0
Sum	113 000



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2023

Note 3 Investering i aksjer og andeler

Datterselskap	Ansk. tidspunkt	Forretningskontor	Eierandel	Kostpris	Bokført verdi 01.01	Resultat/konsernbidrag 2023	Bokført verdi 31.12
CEV Fana AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	529 168	-116 092	413 076
CEV Flåm AS	01.01.08	Bergen	100 %	167 942	506 725	-37 011	469 714
CEV Granvin AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	128 568	0	128 568
CEV Haukås AS	12.12.13	Bergen	100 %	37 756 901	36 689 578	0	36 689 578
CEV Kråkenes AS	01.01.08	Bergen	100 %	2 902 264	4 626 999	105 566	4 732 565
CEV Nyborg AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	7 418 254	74 900	7 493 154
CEV Skulestadmo AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	1 625 740	0	1 625 740
CEV Sverresplass AS	01.01.08	Bergen	100 %	22 440 809	6 655 323	-5 400 349	1 254 974
CEV Ulvik AS	01.01.08	Bergen	100 %	395 211	677 472	-74 077	603 395
CEV Vadmyra AS	01.01.08	Bergen	100 %	106 000	0	718 644	718 644
Vestlundveien 9 AS	31.12.10	Bergen	100 %	15 859 171	9 967 601	0	9 967 601
Torghuset AS	01.07.15	Austrheim	100 %	31 245 744	32 668 773	-145 707	32 523 066
Vaksdal Senter AS	21.12.15	Bergen	100 %	4 517 388	3 757 052	-99 008	3 658 044
Vaksdal Senter Utvikling AS	21.12.15	Vaksdal	69,6 %	1 616 000	1 032 314	-153 510	878 804
CEV Strømme Gård AS	06.05.21	Bergen	100 %	30 000	35 570	0	35 570
Landåstorget Næring AS	28.12.23	Bergen	100 %	0	0	1 445 199	1 445 199
Sum datterselskap				117 461 430	106 319 137	-3 681 445	102 637 692

Det er i 2021 inngått avtale om salg av samtlige aksjer i Vestlundveien 9 AS. Avtalen inneholder betingelser som ikke er oppfylt pr 31.12.2023 slik at risiko og kontroll over selskapet er ikke overført ved regnskapsårets slutt. Dette medfører at effekter av avtalen ikke er innregnet i regnskapet for 2023.



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2023

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

Kortsiktige fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	15 725 387	24 040 707
Sum	15 725 387	24 040 707
Langsiktige fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	256 457 461	284 073 413
Tilknyttet selskap	0	8 229 359
Sum	256 457 461	292 302 772
Annen langsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	42 177 749	41 064 659
Sum	42 177 749	41 064 659
Annen kortsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	26 821 188	17 334 647
Sum	26 821 188	17 334 647
Renter på langsiktig gjeld	2023	2022
Foretak i samme konsern	2 430 362	1 669 471
Sum	2 430 362	1 669 471
Renter på andre fordringer	2023	2022
Foretak i samme konsern	14 453 756	12 655 422
Sum	14 453 756	12 655 422



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2023

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	2 497 281	939 901
Endring i utsatt skatt	-1 107 664	14 856
Skattekostnad ordinært resultat	1 389 617	954 757

Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	10 351 856	9 209 569
Permanente forskjeller	-4 035 412	-4 869 765
Endring i midlertidige forskjeller	5 034 837	-67 528
Mottatt konsernbidrag	15 469 906	13 062 371
Avgitt konsernbidrag	-26 821 188	-17 334 647
Skattepliktig inntekt	0	0

Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	2 497 282	939 901
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-5 900 661	-3 813 622
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	3 403 379	2 873 722
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Fordringer	-4 992 860	0	4 992 860
Gevinst – og tapskonto	167 910	209 887	41 977
Sum	-4 824 950	209 887	5 034 837

Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-4 824 950	209 887	5 034 837
---	-------------------	----------------	------------------

Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-1 061 489	46 175	1 107 664
---	-------------------	---------------	------------------



Coop Eiendom Vest AS Noter for årsregnskapet 2023

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for vurd.forskjeller	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	10 000 000	126 297 082	-36 943 831	49 943 793	-55 163 079	94 133 965
Utbytte						0
Konsernbidrag, netto etter skatt					-17 495 660	-17 495 660
Årets resultat				4 960 214	4 002 025	8 962 239
Pr 31.12.2023	10 000 000	126 297 082	-36 943 831	54 904 007	-68 656 714	85 600 544

Note 7 Varige driftsmidler

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

Note 8 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt	256 457 461	284 073 413
Gjeld som forfaller senere enn fem år etter regnskapsårets slutt	0	0

Note 9 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapital

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

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



Coop Eiendom Vest AS
Noter for årsregnskapet 2023

Note 10 Pantestillelser og garantiansvar

Selskapet har banklån på totalt kr 206 400 000 som er sikret med pant i følgende eiendommer eiet av datterselskapene:

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