



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

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

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 698 726	3 351 439
Gevinst ved avgang anleggsmidler		4 397 366	
Prosjekt- og forvaltningstjenester	1	18 553 106	15 898 665
Leieinntekter		670 392	44 660
Sum inntekter		25 319 590	19 294 764
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	39 056 511	36 021 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	198 527	138 211
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5		
Annen driftskostnad	1, 2	34 426 611	28 632 033
Sum kostnader		73 681 649	64 791 340
Driftsresultat		-48 362 059	-45 496 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		25 653 743	42 176 929
Annen renteinntekt	1, 6		
Annen finansinntekt	1, 6	151 697 872	89 944 832
Sum finansinntekter		177 351 615	132 121 761
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	37 668 315	6 200 000
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	-1 350 000	-50 553 000
Annen rentekostnad	1, 6		
Annen finanskostnad	1, 6	71 971 931	54 400 763
Sum finanskostnader		108 290 246	10 047 763
Netto finans		69 061 369	122 073 999
Ordinært resultat før skattekostnad		20 699 310	76 577 423
Skattekostnad på resultat	7	-11 960 756	-6 337 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 660 066	82 914 819
Årsresultat		32 660 066	82 914 819



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 660 066	82 914 819
Totalresultat		32 660 066	82 914 819
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	13		
Avsatt til annen egenkapital	13	32 660 066	82 914 819
Overført fra annen egenkapital	13		
Sum overføringer og disponeringer		32 660 066	82 914 819



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	4, 5		
Konsesjoner, patenter o.l.	4	1 129 804	1 262 722
Utsatt skattefordel	7	55 015 808	43 055 052
Goodwill	4, 5		
Sum immaterielle eiendeler		56 145 612	44 317 774
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 226 079	4 203 756
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5		18 431
Sum varige driftsmidler		4 226 079	4 222 186
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	9	1 173 253 636	1 174 025 402
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	8, 10, 11	5 054 165	14 013 241
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 439 732 325	1 388 084 208
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	79 456 341	96 405 526
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	10 248 250	61 840 250
Sum finansielle anleggsmidler		2 713 433 933	2 740 057 843
Sum anleggsmidler		2 773 805 624	2 788 597 803
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	22 500	1 000 727
Andre kortsiktige fordringer	2, 11	7 296 121	3 914 621
Konsernfordringer	8, 11, 16	936 555 723	785 735 807
Sum fordringer		943 874 343	790 651 156



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	9		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	12 840 609	29 127 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 840 609	29 127 798
Sum omløpsmidler		956 714 953	819 778 954
SUM EIENDELER		3 730 520 576	3 608 376 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	459 790 000	459 790 000
Overkurs	13	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	13	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	518 886 953	486 226 886
Sum opptjent egenkapital		518 886 953	486 226 886
Sum egenkapital		1 876 179 273	1 843 519 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	7 652 171	8 147 466
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	95 187
Sum avsetninger for forpliktelser		7 752 171	8 242 653
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	1 157 520 693	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11	563 934 530	555 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 721 455 223	1 705 000 069



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		1 729 207 394	1 713 242 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 549 692	3 630 822
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		3 305 474	1 861 271
Kortsiktig konserngjeld	11	96 495 411	6 567 363
Annen kortsiktig gjeld	15	21 783 333	39 555 373
Sum kortsiktig gjeld		125 133 910	51 614 828
Sum gjeld		1 854 341 304	1 764 857 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 730 520 576	3 608 376 757
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		
Pantstillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 681544

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helge Christian Haugen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.08.2023



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 698 726	3 351 439
Gevinst ved avgang anleggsmidler		4 397 366	
Prosjekt- og forvaltningstjenester	1	18 553 106	15 898 665
Leieinntekter		670 392	44 660
Sum inntekter		25 319 590	19 294 764
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3	39 056 511	36 021 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	198 527	138 211
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5		
Annen driftskostnad	1, 2	34 426 611	28 632 033
Sum kostnader		73 681 649	64 791 340
Driftsresultat		-48 362 059	-45 496 576
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		25 653 743	42 176 929
Annen renteinntekt	1, 6		
Annen finansinntekt	1, 6	151 697 872	89 944 832
Sum finansinntekter		177 351 615	132 121 761
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	37 668 315	6 200 000
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	-1 350 000	-50 553 000
Annen rentekostnad	1, 6		
Annen finanskostnad	1, 6	71 971 931	54 400 763
Sum finanskostnader		108 290 246	10 047 763
Netto finans		69 061 369	122 073 999
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	7	-11 960 756	-6 337 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		32 660 066	82 914 819
Årsresultat		32 660 066	82 914 819



Årsresultat etter minoritetsinteresser		32 660 066	82 914 819
Totalresultat		32 660 066	82 914 819
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	13		
Avsatt til annen egenkapital	13	32 660 066	82 914 819
Overført fra annen egenkapital	13		
Sum overføringer og disponeringer		32 660 066	82 914 819



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utvikling	4, 5		
Konsesjoner, patenter o.l.	4	1 129 804	1 262 722
Utsatt skattefordel	7	55 015 808	43 055 052
Goodwill	4, 5		
Sum immaterielle eiendeler		56 145 612	44 317 774

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 226 079	4 203 756
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	5		18 431
Sum varige driftsmidler		4 226 079	4 222 186

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap	9	1 173 253 636	1 174 025 402
Investering i annet foretak i samme konsern	9		
Lån til foretak i samme konsern	8, 10, 11	5 054 165	14 013 241
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 439 732 325	1 388 084 208
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	10, 11	79 456 341	96 405 526
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	10 248 250	61 840 250
Sum finansielle anleggsmidler		2 713 433 933	2 740 057 843
Sum anleggsmidler		2 773 805 624	2 788 597 803

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	8	22 500	1 000 727
Andre kortsiktige fordringer	2, 11	7 296 121	3 914 621
Konsernfordringer	8, 11, 16	936 555 723	785 735 807
Sum fordringer		943 874 343	790 651 156

Investeringer

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



Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	12	12 840 609	29 127 798
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		12 840 609	29 127 798
Sum omløpsmidler		956 714 953	819 778 954
SUM EIENDELER		3 730 520 576	3 608 376 757
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	13, 14	459 790 000	459 790 000
Overkurs	13	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	13	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	518 886 953	486 226 886
Sum opptjent egenkapital		518 886 953	486 226 886
Sum egenkapital		1 876 179 273	1 843 519 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	7 652 171	8 147 466
Utsatt skatt	7		
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	95 187
Sum avsetninger for forpliktelser		7 752 171	8 242 653
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	8, 10	1 157 520 693	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11	563 934 530	555 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 721 455 223	1 705 000 069
Sum langsiktig gjeld		1 729 207 394	1 713 242 722
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	11	3 549 692	3 630 822
Betalbar skatt	7		
Skyldig offentlige avgifter		3 305 474	1 861 271
Kortsiktig konserngjeld	11	96 495 411	6 567 363
Annen kortsiktig gjeld	15	21 783 333	39 555 373
Sum kortsiktig gjeld		125 133 910	51 614 828
Sum gjeld		1 854 341 304	1 764 857 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 730 520 576	3 608 376 757
POSTER UTENOM BALANSEN			



Garantistillelser	8
Pantstillelser	8



Organisasjonsnr: 988 445 177
COOP NORGE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
26.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

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

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

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

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

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



Årsregnskap 2022

Coop Norge Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 445 177



Årsberetning 2022 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, samt bistå Coop Norge konsern med deres eiendomsvirksomhet.

Selskapet har sitt hovedkontor på Langhus, Nordre Follo kommune.

Coop Norge Eiendom AS er et heleid datterselskap av Coop Norge SA (konsernspiss). Coop Norge Eiendom konsern omfatter totalt 48 hel- og deleide datterselskaper og har aksjer i 116 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 av andre selskaper som utgjør ca 375 000 kvm utleiearealer.

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 2023 og strategien for Coop Norge Eiendom konsern.

Fremtidig utvikling

Hovedtyngden av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper innen eiendom er av strategisk betydning for Coop. Utleie av selskapets eiendom baseres i hovedsak på langsiktige leiekontrakter, slik at leietakerrisikoen begrenses.

Eiendomsmarkedet har i 2022 vært preget av uroligheter i markedene. Spesielt bremsset transaksjonsmarkedet opp i 3. kvartal. Mange aktører viser en moderat investeringsvilje. Det forventes større aktivitet når markedene stabiliseres. Det er fortsatt stor interesse for enbruger daglig- og byggevare forretninger, men fremtidige transaksjoner forutsetter en bedring av transaksjonsmarkedet. Transaksjonene som ble gjennomført siste halvår 2022 viser en økning på 0,5 og 1,0 prosentpoeng på avkastningskravet mot tilsvarende nivåer første kvartal 2022. Leietakere generelt har fått et økt kostnadsnivå grunnet høy KPI-regulering og høye driftskostnader i 2023. Coop sine konsepter gjør at Coop fortsatt oppleves som en attraktiv leietaker og samarbeidspartner.

Rettvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet

Coop Norge Eiendom AS oppnådde for 2022 et årsresultat på MNOK 33 mot et overskudd i 2021 på MNOK 83. Driftsinntektene i selskapet utgjorde MNOK 25 i 2022 som er en økning med MNOK 6 fra 2021. Dette forklares med økning i inntekter fra prosjekt- og forvaltningstjenester. Gevinster ved avgang selskaper er i 2022 reklassifisert fra drift til finans. For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert.

Driftskostnadene har i 2022 økt med MNOK 9 fra 2021. Lønnskostnader er økt med MNOK 3 og andre driftskostnader er økt med MNOK 6. Driftsresultatet er redusert med MNOK 3 fra 2021. Resultat av finansposter er svekket med MNOK 53 som følge av redusert konsernbidrag fra datterselskaper (MNOK 17) og økte nedskrivninger og reduserte reverseringer av investering i aksjer (MNOK 81) som blir delvis kompensert med økte rentekostnader. Bakgrunnen for nedskrivninger er at selskapet har sett verdinedgang (verdijustert egenkapital) på eksisterende eiendommer i disse selskapene sammenlignet med



fjorårets bokførte verdier. Skattemessig resultat er negativt som medfører en skattemessig inntekt på MNOK 12 i 2022.

I 2022 utgjorde netto kontantstrøm fra driften minus MNOK 102 som gir en forbedring med MNOK 18 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er redusert kapitalbinding i kortsiktige balanseposter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde pluss MNOK 130 som er reduksjon med MNOK 48 mot tilsvarende for fjoråret som skyldes lavere innbetalinger fra salg av selskaper. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde minus MNOK 44 som relateres til økt utlån gjennom konsernkonto. Samlet netto likviditetsendring for selskapet utgjorde dermed minus MNOK 16.

Selskapets likviditetsbeholdning var per 31.12.2022 på MNOK 13 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2022 utgjorde 6,7 % av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året MNOK 3 731, sammenlignet med MNOK 3 608 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2022 var 50,3 %, sammenlignet med 51,1 % 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 1 158 er trukket ved årsskiftet. I tillegg har selskapet en låneramme hos morselskapet Coop Norge SA på MNOK 646, hvorav MNOK 564 er trukket ved årsskiftet. Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som lav, tatt i betraktning selskapets solide balanse og solide, profesjonelle drift.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, og har redusert risikoen ved inngåtte rentesikringsavtaler som per 31.12.2022 utgjør 45 % av utestående bankgjeld, og har en vektet gjennomsnittlig løpetid på omlag 4 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 3,4 % i 2022 sammenlignet med 6,5 % i 2021.

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 2022 med utgangspunkt i grundige planer for sikkerhet-, helse, og arbeidsmiljø (SHA-planer) per byggeprosjekt, og gjennom løpende oppfølging av uønskede hendelser og sikker jobbanalyser (SJA). I større byggeprosjekter har det vært leid inn ekstern HMS-koordinator for å bistå i oppfølgingsarbeidet.

Det har ikke vært alvorlige ulykker på byggeplasser hos Coop Norge Eiendom i 2022. Coop Norge Eiendom AS har stort fokus på Byggherreforskriften (sikkerhet, samt etiske og kommersielle arbeidsvilkår) for arbeidstakere hos våre entreprenører.

LIKESTILLING

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



Samlet antall årsverk i 2022 utgjorde 23. Selskapets ansatte består av 7 kvinner og 16 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

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.

I løpet av det siste året har Coop Norge Eiendom laget en helt ny og omfattende bærekraftstrategi. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 40 prosent av globale klimagassutslipp. I Norge representerer utslippene fra bygg og eiendom rundt 16 prosent av den nasjonale totalen. I tillegg til dette har byggebransjen et forbedringspotensial generelt innenfor bærekraft både når det gjelder klima og miljø, sosiale forhold og forretningsetikk. Med Coop Norge Eiendom sin bærekraftsstrategi ønsker selskapet å gjøre en forskjell i de kommende årene.

Strategien delt inn i fire satsningsområder: CNE skal skape handelseiendom for fremtiden, CNE skal være en ettertraktet samarbeidspartner på bærekraft, CNE skal levere grønne bygg, og CNE skal sikre en ansvarlig leverandørkjede.

Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. Innen 1.7.2022 sikret selskapet å kunne ta imot og svare på eventuelle krav om informasjon om selskapets virksomhet. I løpet av høsten 2022 og inn i 2023 forbereder selskapet seg på å gjennomføre og redegjøre for hvordan aktsomhetsvurderinger gjennomføres, og på grunnlag av dette kunne svare på eventuelle spørsmål knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielt negative konsekvenser identifisert i aktsomhetsvurderingen. Selskapet vil publisere nevnte redegjørelse etter åpenhetsloven på selskapets hjemmeside i 2023.

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. Styreansvarsforsikringen dekker også datterselskap, tilknyttede selskap eller andre selskap der ansatte i Coop Norge konsern er styremedlemmer på vegne av Coop.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 32 660 066 som foreslås disponert slik:



Disponering

Til annen egenkapital

Beløp

32 660 066

Oslo, 22.03.2023

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Philipp Lasse Hartlieb Engedal
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	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 698 726	3 351 439
Gevinst ved avgang anleggsmidler		4 397 366	0
Prosjekt- og forvaltningstjenester	1	18 553 106	15 898 665
Leieinntekter		670 392	44 660
Sum driftsinntekter		25 319 590	19 294 764
Lønnskostnad	2, 3	39 056 511	36 021 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	198 527	138 211
Annen driftskostnad	1, 2	34 426 611	28 632 033
Sum driftskostnader		73 681 649	64 791 340
Driftsresultat		-48 362 059	-45 496 576
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		25 653 743	42 176 929
Annen finansinntekt	1, 6	151 697 872	89 944 832
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	37 668 315	6 200 000
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	1 350 000	50 553 000
Annen finanskostnad	1, 6	71 971 931	54 400 763
Resultat av finansposter		69 061 369	122 073 999
Resultat før skattekostnad		20 699 310	76 577 423
Skattekostnad på resultat	7	-11 960 756	-6 337 396
Resultat		32 660 066	82 914 819
Årsresultat		32 660 066	82 914 819
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	13	32 660 066	82 914 819
Sum overføringer		32 660 066	82 914 819



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	1 129 804	1 262 722
Utsatt skattefordel	7	55 015 808	43 055 052
Sum immaterielle eiendeler		56 145 612	44 317 774
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 226 079	4 203 756
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	18 431
Sum varige driftsmidler		4 226 079	4 222 186
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	1 173 253 636	1 174 025 402
Lån til foretak i samme konsern	8, 10, 11	5 054 165	14 013 241
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 439 732 325	1 388 084 208
Lån til tilknyttet selskap og felles kontr. virksomhet	10, 11	79 456 341	96 405 526
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	10 248 250	61 840 250
Sum finansielle anleggsmidler		2 713 433 933	2 740 057 843
Sum anleggsmidler		2 773 805 624	2 788 597 803
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	22 500	1 000 727
Andre kortsiktige fordringer	2, 11	7 296 121	3 914 621
Konsernfordringer	8, 11, 16	936 555 723	785 735 807
Sum fordringer		943 874 343	790 651 156
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	12 840 609	29 127 798
Sum omløpsmidler		956 714 953	819 778 954
Sum eiendeler		3 730 520 576	3 608 376 757



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13, 14	459 790 000	459 790 000
Overkurs	13	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	13	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	518 886 953	486 226 886
Sum opptjent egenkapital		518 886 953	486 226 886
Sum egenkapital		1 876 179 273	1 843 519 206
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	3	7 652 171	8 147 466
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	95 187
Sum avsetning for forpliktelser		7 752 171	8 242 653
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	1 157 520 693	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11	563 934 530	555 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 721 455 223	1 705 000 069
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	3 549 692	3 630 822
Skyldig offentlige avgifter		3 305 474	1 861 271
Konserngjeld	11	96 495 411	6 567 363
Annen kortsiktig gjeld	15	21 783 333	39 555 373
Sum kortsiktig gjeld		125 133 910	51 614 828
Sum gjeld		1 854 341 304	1 764 857 550
Sum egenkapital og gjeld		3 730 520 576	3 608 376 757



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

Oslo, 22.03.2023

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Philipp Lasse Hartlieb Engedal
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	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		20 699 310	76 577 423
Aksjeutbytte		-90 607 681	-3 650 000
Ordinære avskrivninger		198 527	138 211
Gevinst ved avgang driftsmidler		-4 397 366	0
Gevinst ved avgang aksjer/datterselskap		-23 949 573	-64 348 363
Endring i kundefordringer		978 227	801 178
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		36 318 315	0
Reversering av tidl. nedskr. av fin. anleggsmidler		0	-44 353 000
Endring i leverandørgjeld		-81 129	-1 474 829
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-40 921 457	-83 310 998
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-101 762 828	-119 620 378
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Aksjeutbytte fra datterselskap og tilknyttede selskap		50 416 666	3 650 000
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		4 397 366	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-69 501	0
Innbetaling ved salg av aksjer		21 008 002	65 076 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-29 560 018	-51 029 000
Utbetaling ved investering i datterselskap		-21 566 423	-6 278 000
Innbetaling ved salg av datterselskap		27 786 000	79 167 000
Endring langsiktig fordring		77 500 261	87 816 461
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		129 912 353	178 402 461
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		58 934 461	-17 557 912
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-42 479 307	0
Endring konsernkonto		-60 891 868	-30 299 413
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-44 436 714	-47 857 325
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16 287 189	10 924 758
Beholdning av likvider per 01.01		29 127 798	18 203 040
Beholdning av likvider per 31.12.		12 840 609	29 127 798



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 drift, utvikling, forvaltning og salg av eiendommer er klassifisert som driftsinntekter. Inntekter/gevinster fra kjøp og salg av eiendomsselskaper er fra 2022 reklassifisert fra drift til finans, for å oppnå samme klassifisering som øvrige resultat-poster fra eiendomsselskaper (mottatt konsernbidrag/utbytte, renter mot konsernselskaper og nedskrivninger /reverseringer av tidligere nedskrivninger av aksjer). For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert fra drift til finans.

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 - FØRTIDSPENSJON

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning for tidligere adm dir. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønns- og personalkostnader.

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 2022 er kostnadsført.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Transaksjoner med og lån til nærstående parter

Forvaltningstjenester	2022	2021
Forvaltningstjenester til datterselskaper	6 244 087	6 749 546
Forvaltningstjenester til tilknyttede selskaper	4 905 995	4 520 327
Sum	11 150 082	11 269 873
Prosjekthonorar	2022	2021
Prosjekttjenester datterselskaper	4 357 360	1 540 661
Prosjekttjenester tilknyttede selskaper	3 045 664	3 088 131
Sum	7 403 024	4 628 792
Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekter fra datterselskaper	32 192 970	17 343 691
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	3 240 085	2 294 138
Sum	35 433 055	19 637 829
Kjøp av tjenester	2022	2021
Økonomi og regnskapstjenester fra morselskap	4 722 924	4 417 256
Juridisk bistand fra morselskap	1 848 656	1 197 704
Andre konserninterne tjenester	5 378 744	5 311 803
Sum	11 950 324	10 926 763
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra morselskap	19 885 306	11 846 064
Andre kostnader datterselskap	7 114 341	6 428 135
Sum	26 999 647	18 274 199

Coop Norge Eiendom AS eies 100 % av Coop Norge SA (jfr note 14) 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 2.

Transaksjoner med nærstående parter består av kjøp av regnskapstjenester og finansielle tjenester fra Coop Norge SA, samt salg av forvaltningstjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Coop Norge Eiendom AS betaler et årlig vederlag til datterselskapene for pantsettelse av eiendommer i datterselskaper som sikkerhet for Coop Norge Eiendom AS sin gjeld til finansinstitusjon. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, gitt til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.



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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	30 831 330	28 273 770
Arbeidsgiveravgift	4 878 305	4 541 579
Pensjonskostnader	1 477 831	1 783 539
Andre ytelser	1 869 045	1 422 208
Sum	39 056 511	36 021 096

Selskapet har i 2022 sysselsatt 23 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Adm.direktør	Styret
Lønn	2 216 290	320 000
Pensjonskostnader	342 799	0
Annen godtgjørelse	312 910	0
Sum	2 871 999	320 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør TNOK 478.

I tillegg kommer honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger med TNOK 1 043, skatterådgivning TNOK 41 og revisorattestasjoner med TNOK 68.

Note 3 Pensjon

Coop Norge Eiendom AS er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 bidragenenes 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 419 per 31. desember 2022.

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



	2022	2021
Førtidspensjon tidligere adm. direktør	-750 527	-722 633
Pensjoner over drift - ytelser over 12G	255 232	416 208
Innskuddspensjon	1 647 987	1 770 686
Premie AFP-ordning	325 139	319 278
Netto pensjonskostnad	1 477 831	1 783 539
Brutto pensjonsforpliktelser per 31.12.	7 652 171	8 147 466
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12.	7 652 171	8 147 466
Netto pensjonsforpliktelse	7 652 171	8 147 466

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden

Diskonteringsrente	3,20 %	1,80 %
Forventet lønnsvekst	3,75 %	2,50 %
Forventet G-regulering	3,50 %	2,25 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,00 %	1,50 %

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Andre rettigheter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 329 181	1 329 181
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 329 181	1 329 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12	199 377	199 377
Bokført verdi 31.12.2022	1 129 804	1 129 804
Årets avskrivninger	132 918	132 918
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	132 918	132 918
Avskrivningssatser	10 %	
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Note 5 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	4 855 096	122 870	40 293	5 018 259
Tilgang i året	0	0	69 502	69 502
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 855 096	122 870	109 794	5 087 760
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	691 633	104 440	0	796 072
Periodens avskrivninger	47 178	18 431	0	65 609
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	738 811	122 871	0	861 681
Bokført verdi 31.12.2022	4 116 285	0	109 794	4 226 079
Økonomisk levetid	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 4).

Note 6 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10 076 982	600 521
Annen renteinntekt	26 997 649	21 235 336
Aksjeutbytte	90 607 681	3 650 000
Gevinst ved avgang aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	23 949 573	64 348 363
Annen finansinntekt	65 987	110 612
Sum finansinntekter	151 697 872	89 944 832
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	20 579 602	11 846 064
Annen rentekostnad	43 044 513	34 479 720
Annen finanskostnad	8 347 815	8 074 978
Sum finanskostnader	71 971 931	54 400 763

Selskapet har reklassifisert gevinst ved salg av datterselskaper og tilknyttede selskaper fra drift til finans i 2022. For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert til finans.

Coop Norge Eiendom AS har i 2022 mottatt et utbytte fra datterselskapet Coop Vest Eigedom III AS i form av aksjer i de tilknyttede selskapene Coop Vest Eigedom II AS og Setrevegen 2 AS (tingsutbytte). Av samlet aksjeutbytte på NOK 90 607 681 utgjør nevnte tingsutbytte NOK 40 191 015. Formålet med transaksjonen var å forenkle konsernstrukturen.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-11 960 756	-6 337 396
Skattekostnad ordinært resultat	-11 960 756	-6 337 396
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 699 310	76 577 423
Permanente forskjeller	-75 066 383	-105 383 770
Endring i midlertidige forskjeller	-3 869 260	-1 158 710
Skattepliktig inntekt	-58 236 332	-29 965 057
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 643 823	-4 986 584
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 643 823	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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-6 906 134	-7 735 532	-829 398
Fordringer	-23 503 000	-23 503 000	0
Gevinst- og tapskonto	7 411 125	4 866 558	-2 544 567
Pensjonsforpliktelse	-7 652 171	-8 147 466	-495 295
Sum	-30 650 180	-34 519 440	-3 869 260
Akkumulert fremførbart underskudd	-222 313 830	-164 077 498	58 236 332
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	-250 071 854	-195 704 782	54 367 072
Utsatt skattefordel (22 %)	-55 015 808	-43 055 052	11 960 756

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 31.12.2022. Fristen for å anvende tidligere avskåret rentefradrag er 10 år.



Note 8 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 157 520 693	1 150 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger og tomter	4 116 285	4 163 463
Kundefordringer	2 085 000	1 095 139
Sum	6 201 285	5 258 602

Langsiktige fordringer er per 31.12.2022 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 avgitt garantier overfor andre selskaper med TNOK 576 217 som i hovedsak knytter seg til pågående prosjekter.



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 %	2 062 402
Beitostølen AS	Nordre Follo	100 %	59 677 766
Byportalen AS	Nordre Follo	100 %	22 517 363
CNE Prosjekt 10 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 11 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 12 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 13 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 14 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 15 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Coop Eiendom Sørvest AS	Nordre Follo	100 %	3 697 488
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 %	6 934 000
Enebakkveien 289 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	0
Gomsrud Tormt 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 %	0
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 %	0
Meierikvartalet AS	Nordre Follo	100 %	20 621 244
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	113 480
Prost Bloms Gate Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	32 604
Prost Bloms Gate 32 B AS	Nordre Follo	100 %	9 829 897
Pustutveien 6-14 AS	Nordre Follo	100 %	382 029 218
Rosenlund Bydelscenter AS	Nordre Follo	63 %	97 134 579
Sagveien Stokke AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Sandstuveien 57 AS	Nordre Follo	100 %	6 120 996
Salhusveien Utvikling I AS	Nordre Follo	100 %	3 065 998
Smidsrød Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	276 984
Stoa Bransjesenter	Nordre Follo	100 %	7 000 000
Stoa Holding AS	Nordre Follo	100 %	1
Svaleveien 6 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	12 722 938
TAG Tromøy AS	Nordre Follo	100 %	17 806 998
Tåsenveien 28 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	2 724 900
Veitvedt Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	35 570 611
Vestli Nærcenter Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	797 992
Ørsnesveien 33 AS	Nordre Follo	100 %	8 664 082
Årdalscenteret AS	Nordre Follo	100 %	9 289 290
Sum			1 173 253 636



Tilknyttede selskaper

Amco Eiendom AS	Surnadal	50 %	248 753 000
AS Auglendsdalen 80	Stavanger	33 %	6 699 241
Atriumsgården AS	Klepp Stasjon	33 %	200 000
Bjerketunet AS	Kongsvinger	50 %	77 137
Coop Eiendom Rogaland AS	Klepp Stasjon	20 %	9 529 263
Coop Hordaland Eiendom AS	Kokstad	50 %	208 292 545
Coop Innlandet Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	68 519 406
Coop Oppdal Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	19 600 000
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	74 874 250
Coop Vest Eigedom II AS	Nordre Follo	50 %	39 686 015
Coop Øst Etablering AS	Nordre Follo	50 %	50 000
Demag Utvikling AS	Narvik	46 %	50 955 321
Fiskå Utvikling AS	Nordre Follo	50 %	10 860 000
Forum Tjensvoll AS	Nordre Follo	50 %	1 049 200
Gardermoen Logistikkcenter AS	Jessheim	50 %	96 913 476
Glommengata 3 AS	Kongsvinger	50 %	12 030 000
Vear Utvikling AS	Tønsberg	50 %	13 765 000
Kilen Handespark AS	Asker	40 %	61 248 000
Krokaldsmyra Eiendom AS	Bodø	50 %	40 150 000
Kvassnesveien Utvikling 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	Bryne	50 %	155 912 730
Ruggevik Næringspark AS	Nordre Follo	50 %	6 973 375
Sandviksveien 73/75 AS	Nordre Follo	50 %	16 190 719
Setreveren 2 AS	Stryn	46 %	505 000
Sjøgata 42 AS	Nordre Follo	50 %	20 117 738
Skjjettenveien 40 AS	Jessheim	50 %	25 073 825
Somaveien Holding AS	Klepp Stasjon	25 %	10 958 043
Strandparken Utvikling AS	Asker	40 %	4 399 800
Strømsø Utvikling AS	Oslo	33 %	80 894 105
Teie Torg Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	5 353 861
Tolvsrød Eiendom AS	Tønsberg	50 %	16 265 000
Tverlandssenteret AS	Bodø	50 %	12 550 000
Våland 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 %	0
Åsane Energi AS	Kokstad	50 %	3 986 696
Sum			1 439 732 325

Selskapet har foretatt en sammenlikning av bokført verdi per investering mot verdijustert egenkapital i datterselskap/tilknyttet selskap. Basert på dette er det i 2022 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning med til sammen NOK 37 668 315 og reversering av tidligere nedskrivning med til sammen NOK 1 350 000 som fordeler seg som følger:



- Nedskrivning aksjer i datterselskap	17 196 400
- Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	20 471 915
- Nedskrivning totalt	37 668 315
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i datterselskap	0
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	1 350 000
- Reversering av tidligere nedskrivning totalt	1 350 000

Note 10 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	5 054 165	14 013 241
Lån til tilknyttet selskap	79 456 341	96 405 526
Andre langsiktige fordringer	10 248 250	61 840 250
Sum	94 758 756	172 259 017
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	563 934 530	555 000 069
Sum	563 934 530	1 705 000 069

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Fordringer	2022	2021
Lån til foretak i samme konsern	5 054 165	14 013 241
Lån til tilknyttet selskap	79 456 341	96 405 526
Konsernfordringer	936 555 723	785 735 807
Tilknyttet selskap	3 226 021	2 139 616
Sum	1 024 292 249	898 294 190
Gjeld	2022	2021
Foretak i samme konsern	563 934 530	555 000 069
Tilknyttet selskap	3 328 033	23 681 086
Konserngjeld	96 495 411	6 567 363
Sum	663 757 974	585 248 518



Note 12 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 11 mellomværende i samme konsern.

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2022	459 790 000	603 000 000	294 502 320	486 226 886	1 843 519 206
Årets resultat				32 660 066	32 660 066
Per 31.12.2022	459 790 000	603 000 000	294 502 320	518 886 953	1 876 179 273

Note 14 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Norge Eiendom AS per 31.12.2022 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 15 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	300 718	0
Påløpte driftsrelaterte kostnader	6 358 808	35 583 129
Påløpt rente	8 563 520	2 339 725
Annen kortsiktig gjeld	6 560 287	1 632 518
Sum annen kortsiktig gjeld	21 783 333	39 555 373



Note 16 Finansiell Markedsrisiko

Coop Norge Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapet har 7 rentebindingskontrakter per 31.12.2022 med forfall i perioden 2023 - 2029. 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.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022,
- Resultatregnskap 2022
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- 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 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret 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.

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 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

Martin Aasen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IWHBE-V7MULU-DZZSK-SQZQ6-S3BIM-JGB74



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: 77.18.xxx.xxx

2023-04-13 16:59:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IWHBE-V7MULU-DZZSK-SQZQ6-S3BIM-JGB74

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>



 BankID Signing
Morten Erik Stulen
2023-03-27

 BankID Signing
Merete Egelund Valderhaug
2023-03-27

 BankID Signing
Helge Christian Haugen
2023-03-27

 BankID Signing
Philipp Hartlieb Engedal
2023-03-27

 BankID Signing
Lars Arve Jakobsen
2023-03-28

 BankID Signing
Lars Weyer-Larsen
2023-03-29

 BankID Signing
Bjørn Tore Skaug
2023-03-29

Årsregnskap 2022

Coop Norge Eiendom AS

Styrets årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet

Org.nr.: 988 445 177



Årsberetning 2022 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, samt bistå Coop Norge konsern med deres eiendomsvirksomhet.

Selskapet har sitt hovedkontor på Langhus, Nordre Follo kommune.

Coop Norge Eiendom AS er et heleid datterselskap av Coop Norge SA (konsernspiss). Coop Norge Eiendom konsern omfatter totalt 48 hel- og deleide datterselskap og har aksjer i 116 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 av andre selskaper som utgjør ca 375 000 kvm utleiearealer.

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 2023 og strategien for Coop Norge Eiendom konsern.

Fremtidig utvikling

Hovedtyngden av investeringer i datterselskaper og tilknyttede selskaper innen eiendom er av strategisk betydning for Coop. Utleie av selskapets eiendom baseres i hovedsak på langsiktige leiekontrakter, slik at leietakerrisikoen begrenses.

Eiendomsmarkedet har i 2022 vært preget av uroligheter i markedene. Spesielt bremsset transaksjonsmarkedet opp i 3. kvartal. Mange aktører viser en moderat investeringsvilje. Det forventes større aktivitet når markedene stabiliseres. Det er fortsatt stor interesse for enbruger daglig- og byggevare forretninger, men fremtidige transaksjoner forutsetter en bedring av transaksjonsmarkedet. Transaksjonene som ble gjennomført siste halvår 2022 viser en økning på 0,5 og 1,0 prosentpoeng på avkastningskravet mot tilsvarende nivåer første kvartal 2022. Leietakere generelt har fått et økt kostnadsnivå grunnet høy KPI-regulering og høye driftskostnader i 2023. Coop sine konsepter gjør at Coop fortsatt oppleves som en attraktiv leietaker og samarbeidspartner.

Rettvisende oversikt og redegjørelse for årsregnskapet

Coop Norge Eiendom AS oppnådde for 2022 et årsresultat på MNOK 33 mot et overskudd i 2021 på MNOK 83. Driftsinntektene i selskapet utgjorde MNOK 25 i 2022 som er en økning med MNOK 6 fra 2021. Dette forklares med økning i inntekter fra prosjekt- og forvaltningstjenester. Gevinster ved avgang selskaper er i 2022 reklassifisert fra drift til finans. For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert.

Driftskostnadene har i 2022 økt med MNOK 9 fra 2021. Lønnskostnader er økt med MNOK 3 og andre driftskostnader er økt med MNOK 6. Driftsresultatet er redusert med MNOK 3 fra 2021. Resultat av finansposter er svekket med MNOK 53 som følge av redusert konsernbidrag fra datterselskap (MNOK 17) og økte nedskrivninger og reduserte reverseringer av investering i aksjer (MNOK 81) som blir delvis kompensert med økte rentekostnader. Bakgrunnen for nedskrivninger er at selskapet har sett verdinedgang (verdijustert egenkapital) på eksisterende eiendommer i disse selskapene sammenlignet med



fjorårets bokførte verdier. Skattemessig resultat er negativt som medfører en skattemessig inntekt på MNOK 12 i 2022.

I 2022 utgjorde netto kontantstrøm fra driften minus MNOK 102 som gir en forbedring med MNOK 18 mot tilsvarende kontantstrøm for fjoråret. Hovedforklaringen til dette er redusert kapitalbinding i kortsiktige balanseposter. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter utgjorde pluss MNOK 130 som er reduksjon med MNOK 48 mot tilsvarende for fjoråret som skyldes lavere innbetalinger fra salg av selskaper. Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter utgjorde minus MNOK 44 som relateres til økt utlån gjennom konsernkonto. Samlet netto likviditetsendring for selskapet utgjorde dermed minus MNOK 16.

Selskapets likviditetsbeholdning var per 31.12.2022 på MNOK 13 som var plassert i bank. Selskapets kortsiktige gjeld per 31.12.2022 utgjorde 6,7 % av samlet gjeld i selskapet. Selskapets finansielle stilling vurderes som god. Totalkapitalen i selskapet utgjorde ved utgangen av året MNOK 3 731, sammenlignet med MNOK 3 608 året før. Selskapets egenkapitalandel per 31.12.2022 var 50,3 %, sammenlignet med 51,1 % 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 1 158 er trukket ved årsskiftet. I tillegg har selskapet en låneramme hos morselskapet Coop Norge SA på MNOK 646, hvorav MNOK 564 er trukket ved årsskiftet. Selskapets refinansieringsrisiko vurderes som lav, tatt i betraktning selskapets solide balanse og solide, profesjonelle drift.

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, og har redusert risikoen ved inngåtte rentesikringsavtaler som per 31.12.2022 utgjør 45 % av utestående bankgjeld, og har en vektet gjennomsnittlig løpetid på omlag 4 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 3,4 % i 2022 sammenlignet med 6,5 % i 2021.

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 2022 med utgangspunkt i grundige planer for sikkerhet-, helse, og arbeidsmiljø (SHA-planer) per byggeprosjekt, og gjennom løpende oppfølging av uønskede hendelser og sikker jobbanalyser (SJA). I større byggeprosjekter har det vært leid inn ekstern HMS-koordinator for å bistå i oppfølgingsarbeidet.

Det har ikke vært alvorlige ulykker på byggeplasser hos Coop Norge Eiendom i 2022. Coop Norge Eiendom AS har stort fokus på Byggherreforskriften (sikkerhet, samt etiske og kommersielle arbeidsvilkår) for arbeidstakere hos våre entreprenører.

LIKESTILLING

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



Samlet antall årsverk i 2022 utgjorde 23. Selskapets ansatte består av 7 kvinner og 16 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

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.

I løpet av det siste året har Coop Norge Eiendom laget en helt ny og omfattende bærekraftstrategi. Bygg- og eiendomssektoren står for rundt 40 prosent av globale klimagassutslipp. I Norge representerer utslippene fra bygg og eiendom rundt 16 prosent av den nasjonale totalen. I tillegg til dette har byggebransjen et forbedringspotensial generelt innenfor bærekraft både når det gjelder klima og miljø, sosiale forhold og forretningsetikk. Med Coop Norge Eiendom sin bærekraftsstrategi ønsker selskapet å gjøre en forskjell i de kommende årene.

Strategien delt inn i fire satsningsområder: CNE skal skape handelseiendom for fremtiden, CNE skal være en ettertraktet samarbeidspartner på bærekraft, CNE skal levere grønne bygg, og CNE skal sikre en ansvarlig leverandørkjede.

Åpenhetsloven

En sentral del av bærekraftarbeidet i selskapet innebærer å sikre ivaretagelse av åpenhetsloven. Innen 1.7.2022 sikret selskapet å kunne ta imot og svare på eventuelle krav om informasjon om selskapets virksomhet. I løpet av høsten 2022 og inn i 2023 forbereder selskapet seg på å gjennomføre og redegjøre for hvordan aktsomhetsvurderinger gjennomføres, og på grunnlag av dette kunne svare på eventuelle spørsmål knyttet til hvordan selskapet håndterer faktiske og potensielt negative konsekvenser identifisert i aktsomhetsvurderingen. Selskapet vil publisere nevnte redegjørelse etter åpenhetsloven på selskapets hjemmeside i 2023.

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 unnlatelse hos sikrede i egenskap av administrerende direktør, styremedlem, medlem av ledelsen eller tilsvarende styreorgan i konsernet. Styreansvarsforsikringen dekker også datterselskap, tilknyttede selskap eller andre selskap der ansatte i Coop Norge konsern er styremedlemmer på vegne av Coop.

FORSKNINGS- OG UTVIKLINGSAKTIVITETER

Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2022.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

I 2022 hadde selskapet et resultat etter skattekostnad på kr 32 660 066 som foreslås disponert slik:

**Disponering**

Til annen egenkapital

Beløp

32 660 066

Oslo, 22.03.2023

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Philipp Lasse Hartlieb Engedal
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	2022	2021
Annen driftsinntekt		1 698 726	3 351 439
Gevinst ved avgang anleggsmidler		4 397 366	0
Prosjekt- og forvaltningstjenester	1	18 553 106	15 898 665
Leieinntekter		670 392	44 660
Sum driftsinntekter		25 319 590	19 294 764
Lønnskostnad	2, 3	39 056 511	36 021 096
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4, 5	198 527	138 211
Annen driftskostnad	1, 2	34 426 611	28 632 033
Sum driftskostnader		73 681 649	64 791 340
Driftsresultat		-48 362 059	-45 496 576
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		25 653 743	42 176 929
Annen finansinntekt	1, 6	151 697 872	89 944 832
Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	9	37 668 315	6 200 000
Reversering tidl. års nedskr. finansielle anleggsmidler	9	1 350 000	50 553 000
Annen finanskostnad	1, 6	71 971 931	54 400 763
Resultat av finansposter		69 061 369	122 073 999
Resultat før skattekostnad		20 699 310	76 577 423
Skattekostnad på resultat	7	-11 960 756	-6 337 396
Resultat		32 660 066	82 914 819
Årsresultat		32 660 066	82 914 819
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	13	32 660 066	82 914 819
Sum overføringer		32 660 066	82 914 819



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Konsesjoner, patenter o.l.	4	1 129 804	1 262 722
Utsatt skattefordel	7	55 015 808	43 055 052
Sum immaterielle eiendeler		56 145 612	44 317 774
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	5, 8	4 226 079	4 203 756
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	5	0	18 431
Sum varige driftsmidler		4 226 079	4 222 186
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	9	1 173 253 636	1 174 025 402
Lån til foretak i samme konsern	8, 10, 11	5 054 165	14 013 241
Investeringer i tilknyttet selskap	9	1 439 732 325	1 388 084 208
Lån til tilknyttet selskap og felles kontr. virksomhet	10, 11	79 456 341	96 405 526
Investeringer i aksjer og andeler		5 689 216	5 689 216
Andre langsiktige fordringer	10, 11	10 248 250	61 840 250
Sum finansielle anleggsmidler		2 713 433 933	2 740 057 843
Sum anleggsmidler		2 773 805 624	2 788 597 803
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	8	22 500	1 000 727
Andre kortsiktige fordringer	2, 11	7 296 121	3 914 621
Konsernfordringer	8, 11, 16	936 555 723	785 735 807
Sum fordringer		943 874 343	790 651 156
Bankinnskudd, kontanter o.l.	12	12 840 609	29 127 798
Sum omløpsmidler		956 714 953	819 778 954
Sum eiendeler		3 730 520 576	3 608 376 757



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13, 14	459 790 000	459 790 000
Overkurs	13	603 000 000	603 000 000
Annen innskutt egenkapital	13	294 502 320	294 502 320
Sum innskutt egenkapital		1 357 292 320	1 357 292 320
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	518 886 953	486 226 886
Sum opptjent egenkapital		518 886 953	486 226 886
Sum egenkapital		1 876 179 273	1 843 519 206
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Pensjonsforpliktelser	3	7 652 171	8 147 466
Andre avsetninger for forpliktelser		100 000	95 187
Sum avsetning for forpliktelser		7 752 171	8 242 653
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8, 10	1 157 520 693	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	10, 11	563 934 530	555 000 069
Sum annen langsiktig gjeld		1 721 455 223	1 705 000 069
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	11	3 549 692	3 630 822
Skyldig offentlige avgifter		3 305 474	1 861 271
Konserngjeld	11	96 495 411	6 567 363
Annen kortsiktig gjeld	15	21 783 333	39 555 373
Sum kortsiktig gjeld		125 133 910	51 614 828
Sum gjeld		1 854 341 304	1 764 857 550
Sum egenkapital og gjeld		3 730 520 576	3 608 376 757



BALANSE

COOP NORGE EIENDOM AS

Oslo, 22.03.2023

Styret i Coop Norge Eiendom AS

Philipp Lasse Hartlieb Engedal
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	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		20 699 310	76 577 423
Aksjeutbytte		-90 607 681	-3 650 000
Ordinære avskrivninger		198 527	138 211
Gevinst ved avgang driftsmidler		-4 397 366	0
Gevinst ved avgang aksjer/datterselskap		-23 949 573	-64 348 363
Endring i kundefordringer		978 227	801 178
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		36 318 315	0
Reversering av tidl. nedskr. av fin. anleggsmidler		0	-44 353 000
Endring i leverandørgjeld		-81 129	-1 474 829
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-40 921 457	-83 310 998
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-101 762 828	-119 620 378
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Aksjeutbytte fra datterselskap og tilknyttede selskap		50 416 666	3 650 000
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler		4 397 366	0
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-69 501	0
Innbetaling ved salg av aksjer		21 008 002	65 076 000
Utbetaling ved kjøp av aksjer		-29 560 018	-51 029 000
Utbetaling ved investering i datterselskap		-21 566 423	-6 278 000
Innbetaling ved salg av datterselskap		27 786 000	79 167 000
Endring langsiktig fordring		77 500 261	87 816 461
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		129 912 353	178 402 461
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		58 934 461	-17 557 912
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-42 479 307	0
Endring konsernkonto		-60 891 868	-30 299 413
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-44 436 714	-47 857 325
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-16 287 189	10 924 758
Beholdning av likvider per 01.01		29 127 798	18 203 040
Beholdning av likvider per 31.12.		12 840 609	29 127 798



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 drift, utvikling, forvaltning og salg av eiendommer er klassifisert som driftsinntekter. Inntekter/gevinster fra kjøp og salg av eiendomsselskaper er fra 2022 reklassifisert fra drift til finans, for å oppnå samme klassifisering som øvrige resultat-poster fra eiendomsselskaper (mottatt konsernbidrag/utbytte, renter mot konsernselskaper og nedskrivninger /reverseringer av tidligere nedskrivninger av aksjer). For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert fra drift til finans.

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 - FØRTIDSPENSJON

Selskapet har en ytelsesbasert pensjonsordning for tidligere adm dir. Ytelsesbaserte pensjonsordninger vurderes til nåverdien av de fremtidige pensjonsytelser som regnskapsmessig anses opptjent på balansedagen. Pensjonsmidler vurderes til virkelig verdi. Periodens netto pensjonskostnad klassifiseres som lønns- og personalkostnader.

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 2022 er kostnadsført.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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



Note 1 Transaksjoner med og lån til nærstående parter

Forvaltningstjenester	2022	2021
Forvaltningstjenester til datterselskaper	6 244 087	6 749 546
Forvaltningstjenester til tilknyttede selskaper	4 905 995	4 520 327
Sum	11 150 082	11 269 873
Prosjekthonorar	2022	2021
Prosjekttjenester datterselskaper	4 357 360	1 540 661
Prosjekttjenester tilknyttede selskaper	3 045 664	3 088 131
Sum	7 403 024	4 628 792
Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekter fra datterselskaper	32 192 970	17 343 691
Renteinntekter fra tilknyttede selskaper	3 240 085	2 294 138
Sum	35 433 055	19 637 829
Kjøp av tjenester	2022	2021
Økonomi og regnskapstjenester fra morselskap	4 722 924	4 417 256
Juridisk bistand fra morselskap	1 848 656	1 197 704
Andre konserninterne tjenester	5 378 744	5 311 803
Sum	11 950 324	10 926 763
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra morselskap	19 885 306	11 846 064
Andre kostnader datterselskap	7 114 341	6 428 135
Sum	26 999 647	18 274 199

Coop Norge Eiendom AS eies 100 % av Coop Norge SA (jfr note 14) 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 2.

Transaksjoner med nærstående parter består av kjøp av regnskapstjenester og finansielle tjenester fra Coop Norge SA, samt salg av forvaltningstjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Coop Norge Eiendom AS betaler et årlig vederlag til datterselskapene for pantsettelse av eiendommer i datterselskaper som sikkerhet for Coop Norge Eiendom AS sin gjeld til finansinstitusjon. Transaksjonene skjer i henhold til avtaler, gitt til markedsmessige vilkår og etter armlengdes prinsipper.



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

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	30 831 330	28 273 770
Arbeidsgiveravgift	4 878 305	4 541 579
Pensjonskostnader	1 477 831	1 783 539
Andre ytelser	1 869 045	1 422 208
Sum	39 056 511	36 021 096

Selskapet har i 2022 sysselsatt 23 årsverk.

Ytelser til ledende personer	Adm.direktør	Styret
Lønn	2 216 290	320 000
Pensjonskostnader	342 799	0
Annen godtgjørelse	312 910	0
Sum	2 871 999	320 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør TNOK 478.

I tillegg kommer honorar for teknisk bistand med årsregnskap og skattemeldinger med TNOK 1 043, skatterådgivning TNOK 41 og revisorattestasjoner med TNOK 68.

Note 3 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 bidragenenes 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 419 per 31. desember 2022.

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



	2022	2021
Førtidspensjon tidligere adm. direktør	-750 527	-722 633
Pensjoner over drift - ytelser over 12G	255 232	416 208
Innskuddspensjon	1 647 987	1 770 686
Premie AFP-ordning	325 139	319 278
Netto pensjonskostnad	1 477 831	1 783 539
Brutto pensjonsforpliktelser per 31.12.	7 652 171	8 147 466
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12.	7 652 171	8 147 466
Netto pensjonsforpliktelse	7 652 171	8 147 466

Økonomiske forutsetninger for beregning av pensjonskostnaden

Diskonteringsrente	3,20 %	1,80 %
Forventet lønnsvekst	3,75 %	2,50 %
Forventet G-regulering	3,50 %	2,25 %
Forventet regulering av pensjoner under utbetaling	2,00 %	1,50 %

Note 4 Immaterielle eiendeler

	Andre rettigheter	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2022	1 329 181	1 329 181
Anskaffelseskost 31.12.2022	1 329 181	1 329 181
Akkumulerte avskrivninger 31.12	199 377	199 377
Bokført verdi 31.12.2022	1 129 804	1 129 804
Årets avskrivninger	132 918	132 918
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2022	132 918	132 918
Avskrivningssatser	10 %	
Økonomisk levetid	10 år	
Avskrivningsplan	Lineær	



Note 5 Varige driftsmidler

	Forretningsbygg	Kontorutstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2022	4 855 096	122 870	40 293	5 018 259
Tilgang i året	0	0	69 502	69 502
Avgang i året	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	4 855 096	122 870	109 794	5 087 760
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2022	691 633	104 440	0	796 072
Periodens avskrivninger	47 178	18 431	0	65 609
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2022	738 811	122 871	0	861 681
Bokført verdi 31.12.2022	4 116 285	0	109 794	4 226 079
Økonomisk levetid	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 4).

Note 6 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2022	2021
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10 076 982	600 521
Annen renteinntekt	26 997 649	21 235 336
Aksjeutbytte	90 607 681	3 650 000
Gevinst ved avgang aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap	23 949 573	64 348 363
Annen finansinntekt	65 987	110 612
Sum finansinntekter	151 697 872	89 944 832
Finanskostnader	2022	2021
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	20 579 602	11 846 064
Annen rentekostnad	43 044 513	34 479 720
Annen finanskostnad	8 347 815	8 074 978
Sum finanskostnader	71 971 931	54 400 763

Selskapet har reklassifisert gevinst ved salg av datterselskaper og tilknyttede selskaper fra drift til finans i 2022. For å få sammenliknbare tall, er tilsvarende beløp for 2021 reklassifisert til finans.

Coop Norge Eiendom AS har i 2022 mottatt et utbytte fra datterselskapet Coop Vest Eigedom III AS i form av aksjer i de tilknyttede selskapene Coop Vest Eigedom II AS og Setrevegen 2 AS (tingsutbytte). Av samlet aksjeutbytte på NOK 90 607 681 utgjør nevnte tingsutbytte NOK 40 191 015. Formålet med transaksjonen var å forenkle konsernstrukturen.



Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	-11 960 756	-6 337 396
Skattekostnad ordinært resultat	-11 960 756	-6 337 396
Skattepliktig inntekt:		
Ordinært resultat før skatt	20 699 310	76 577 423
Permanente forskjeller	-75 066 383	-105 383 770
Endring i midlertidige forskjeller	-3 869 260	-1 158 710
Skattepliktig inntekt	-58 236 332	-29 965 057
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-5 643 823	-4 986 584
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	5 643 823	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:

	2022	2021	Endring
Varige driftsmidler	-6 906 134	-7 735 532	-829 398
Fordringer	-23 503 000	-23 503 000	0
Gevinst- og tapskonto	7 411 125	4 866 558	-2 544 567
Pensjonsforpliktelse	-7 652 171	-8 147 466	-495 295
Sum	-30 650 180	-34 519 440	-3 869 260
Akkumulert fremførbart underskudd	-222 313 830	-164 077 498	58 236 332
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	-250 071 854	-195 704 782	54 367 072
Utsatt skattefordel (22 %)	-55 015 808	-43 055 052	11 960 756

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 31.12.2022. Fristen for å anvende tidligere avskåret rentefradrag er 10 år.



Note 8 Pantstillelser og garantier

Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier	31.12.2022	31.12.2021
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	1 157 520 693	1 150 000 000
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Bygninger og tomter	4 116 285	4 163 463
Kundefordringer	2 085 000	1 095 139
Sum	6 201 285	5 258 602

Langsiktige fordringer er per 31.12.2022 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 avgitt garantier overfor andre selskaper med TNOK 576 217 som i hovedsak knytter seg til pågående prosjekter.



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 %	2 062 402
Beitostølen AS	Nordre Follo	100 %	59 677 766
Byportalen AS	Nordre Follo	100 %	22 517 363
CNE Prosjekt 10 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 11 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 12 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 13 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 14 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
CNE Prosjekt 15 AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Coop Eiendom Sørvest AS	Nordre Follo	100 %	3 697 488
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 %	6 934 000
Enebakkveien 289 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	0
Gomsrud Tormt 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 %	0
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 %	0
Meierikvartalet AS	Nordre Follo	100 %	20 621 244
Nedre Nøttveit 12 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	113 480
Prost Bloms Gate Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	32 604
Prost Bloms Gate 32 B AS	Nordre Follo	100 %	9 829 897
Pustutveien 6-14 AS	Nordre Follo	100 %	382 029 218
Rosenlund Bydelscenter AS	Nordre Follo	63 %	97 134 579
Sagveien Stokke AS	Nordre Follo	100 %	30 000
Sandstuveien 57 AS	Nordre Follo	100 %	6 120 996
Salhusveien Utvikling I AS	Nordre Follo	100 %	3 065 998
Smidsrød Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	276 984
Stoa Bransjesenter	Nordre Follo	100 %	7 000 000
Stoa Holding AS	Nordre Follo	100 %	1
Svaleveien 6 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	12 722 938
TAG Tromøy AS	Nordre Follo	100 %	17 806 998
Tåsenveien 28 Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	2 724 900
Veitvedt Utvikling AS	Nordre Follo	100 %	35 570 611
Vestli Nærcenter Eiendom AS	Nordre Follo	100 %	797 992
Ørsnesveien 33 AS	Nordre Follo	100 %	8 664 082
Årdalscenteret AS	Nordre Follo	100 %	9 289 290
Sum			1 173 253 636



Tilknyttede selskaper

Amco Eiendom AS	Surnadal	50 %	248 753 000
AS Auglendsdalen 80	Stavanger	33 %	6 699 241
Atriumsgården AS	Klepp Stasjon	33 %	200 000
Bjerketunet AS	Kongsvinger	50 %	77 137
Coop Eiendom Rogaland AS	Klepp Stasjon	20 %	9 529 263
Coop Hordaland Eiendom AS	Kokstad	50 %	208 292 545
Coop Innlandet Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	68 519 406
Coop Oppdal Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	19 600 000
Coop Vestfold og Telemark Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	74 874 250
Coop Vest Eigedom II AS	Nordre Follo	50 %	39 686 015
Coop Øst Etablering AS	Nordre Follo	50 %	50 000
Demag Utvikling AS	Narvik	46 %	50 955 321
Fiskå Utvikling AS	Nordre Follo	50 %	10 860 000
Forum Tjensvoll AS	Nordre Follo	50 %	1 049 200
Gardermoen Logistikkcenter AS	Jessheim	50 %	96 913 476
Glommengata 3 AS	Kongsvinger	50 %	12 030 000
Vear Utvikling AS	Tønsberg	50 %	13 765 000
Kilen Handelpark AS	Asker	40 %	61 248 000
Krokaldsmyra Eiendom AS	Bodø	50 %	40 150 000
Kvassnesveien Utvikling 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	Bryne	50 %	155 912 730
Ruggevik Næringspark AS	Nordre Follo	50 %	6 973 375
Sandviksveien 73/75 AS	Nordre Follo	50 %	16 190 719
Setreveren 2 AS	Stryn	46 %	505 000
Sjøgata 42 AS	Nordre Follo	50 %	20 117 738
Skjjettenveien 40 AS	Jessheim	50 %	25 073 825
Somaveien Holding AS	Klepp Stasjon	25 %	10 958 043
Strandparken Utvikling AS	Asker	40 %	4 399 800
Strømsø Utvikling AS	Oslo	33 %	80 894 105
Teie Torg Eiendom AS	Nordre Follo	50 %	5 353 861
Tolvstrød Eiendom AS	Tønsberg	50 %	16 265 000
Tverlandssenteret AS	Bodø	50 %	12 550 000
Våland 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 %	0
Åsane Energi AS	Kokstad	50 %	3 986 696
Sum			1 439 732 325

Selskapet har foretatt en sammenlikning av bokført verdi per investering mot verdijustert egenkapital i datterselskap/tilknyttet selskap. Basert på dette er det i 2022 foretatt en regnskapsmessig nedskrivning med til sammen NOK 37 668 315 og reversering av tidligere nedskrivning med til sammen NOK 1 350 000 som fordeler seg som følger:



- Nedskrivning aksjer i datterselskap	17 196 400
- Nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	20 471 915
- Nedskrivning totalt	37 668 315
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i datterselskap	0
- Reversering av tidligere nedskrivning aksjer i tilknyttet selskap	1 350 000
- Reversering av tidligere nedskrivning totalt	1 350 000

Note 10 Fordringer og gjeld

	2022	2021
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Lån til foretak i samme konsern	5 054 165	14 013 241
Lån til tilknyttet selskap	79 456 341	96 405 526
Andre langsiktige fordringer	10 248 250	61 840 250
Sum	94 758 756	172 259 017
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 150 000 000
Langsiktig konserngjeld	563 934 530	555 000 069
Sum	563 934 530	1 705 000 069

Note 11 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2022	2021
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	5 054 165	14 013 241
Lån til tilknyttet selskap	79 456 341	96 405 526
Konsernfordringer	936 555 723	785 735 807
Tilknyttet selskap	3 226 021	2 139 616
Sum	1 024 292 249	898 294 190
Gjeld		
Foretak i samme konsern	563 934 530	555 000 069
Tilknyttet selskap	3 328 033	23 681 086
Konserngjeld	96 495 411	6 567 363
Sum	663 757 974	585 248 518



Note 12 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 fratrekk for innlån) til datterselskapene vises som konsernfordring. Se note 11 mellomværende i samme konsern.

Note 13 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Per 01.01.2022	459 790 000	603 000 000	294 502 320	486 226 886	1 843 519 206
Årets resultat				32 660 066	32 660 066
Per 31.12.2022	459 790 000	603 000 000	294 502 320	518 886 953	1 876 179 273

Note 14 Aksjonærer

Aksjekapitalen i Coop Norge Eiendom AS per 31.12.2022 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 15 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Forskuddsbetalt inntekt	300 718	0
Påløpte driftsrelaterte kostnader	6 358 808	35 583 129
Påløpt rente	8 563 520	2 339 725
Annen kortsiktig gjeld	6 560 287	1 632 518
Sum annen kortsiktig gjeld	21 783 333	39 555 373



Note 16 Finansiell Markedsrisiko

Coop Norge Eiendom AS benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko. Selskapet har 7 rentebindingskontrakter per 31.12.2022 med forfall i perioden 2023 - 2029. 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.