



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 832 853 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R. COWARD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Bøgata 10A
3716 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Robert Tom Flemming Coward
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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

Brønnøysundregistrene, 03.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		642 288	625 488
Sum inntekter		642 288	625 488
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		201 700	
Annen driftskostnad	1	338 485	196 894
Sum kostnader		540 185	196 894
Driftsresultat		102 103	428 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116	97
Sum finansinntekter		116	97
Annen rentekostnad	2	434 182	464 524
Sum finanskostnader		434 182	464 524
Netto finans		-434 067	-464 427
Resultat før skattekostnad		-331 964	-35 833
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-331 964	-35 833
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-331 964	-35 833
Totalresultat		-331 964	-35 833
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-331 964	-16 433
Overført fra annen egenkapital			-19 400
Sum overføringer og disponeringer	4	-331 964	-35 833



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	9 883 881	10 085 581
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip og flytende installasjoner	2, 5		
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 5		
Sum varige driftsmidler		9 883 881	10 085 581
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		9 883 881	10 085 581
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen beholdning	2		
Fordringer			
Kundefordringer	2		
Andre kortsiktige fordringer		8 389	6 835
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		8 389	6 835
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 555	165 698
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		150 555	165 698
Sum omløpsmidler		158 944	172 533
SUM EIENDELER		10 042 825	10 258 115



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4, 7		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		-10 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	358 397	16 433
Sum opptjent egenkapital		-358 397	-16 433
Sum egenkapital	8	-328 397	3 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	6 208 337	6 469 448
Langsiktig konserngjeld	6	4 149 527	3 785 100
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		10 357 865	10 254 548
Sum langsiktig gjeld		10 357 865	10 254 548
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2		
Leverandørgjeld		251	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		13 107	
Sum kortsiktig gjeld		13 358	
Sum gjeld		10 371 223	10 254 548



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 042 825	10 258 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 353651

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 832 853 852
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: R. COWARD EIENDOMSINVEST AS
Forretningsadresse: Bøgata 10A
3716 SKIEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Robert Tom Flemming Coward
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 832 853 852
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		642 288	625 488
Sum inntekter		642 288	625 488
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
Annen driftskostnad	1	338 485	196 894
Sum kostnader		540 185	196 894
Driftsresultat		102 103	428 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116	97
Sum finansinntekter		116	97
Annen rentekostnad	2	434 182	464 524
Sum finanskostnader		434 182	464 524
Netto finans		-434 067	-464 427
Resultat før skattekostnad		-331 964	-35 833
Skattekostnad	3		
Årsresultat		-331 964	-35 833
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-331 964	-35 833
Totalresultat		-331 964	-35 833
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-331 964	-16 433
Overført fra annen egenkapital			-19 400
Sum overføringer og disponeringer	4	-331 964	-35 833



Organisasjonsnr: 832 853 852
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a.			
fast eiendom	2, 5	9 883 881	10 085 581
Maskiner og anlegg	2, 5		
Skip og flytende			
installasjoner	2, 5		
Driftsløsøre, inventar o.			
a. utstyr	2, 5		
Sum varige driftsmidler		9 883 881	10 085 581
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme			
konsern	6		
Lån til tilknyttet			
selskap og felles			
kontrollert virksomhet	6		
Sum anleggsmidler		9 883 881	10 085 581
Omløpsmidler			
Varer			
Lager av varer og annen			
beholdning	2		
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre kortsiktige	2		
fordringer		8 389	6 835
Konsernfordringer	6		
Sum fordringer		8 389	6 835
Bankinnskudd, kontanter			
og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.			
l.		150 555	165 698
Sum bankinnskudd,		150 555	165 698
kontanter og lignende			
Sum omløpsmidler		158 944	172 533
SUM EIENDELER		10 042 825	10 258 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG			
GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4, 7, 8	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	4, 7		
Overkurs	4		
Annen innskutt egenkapital	4		-10 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	20 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4		
Udekket tap	4	358 397	16 433
Sum opptjent egenkapital		-358 397	-16 433
Sum egenkapital	8	-328 397	3 567
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2	6 208 337	6 469 448
Langsiktig konserngjeld	6	4 149 527	3 785 100
Øvrig langsiktig gjeld	6		
Sum annen langsiktig gjeld		10 357 865	10 254 548
Sum langsiktig gjeld		10 357 865	10 254 548
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	2		
Leverandørgjeld		251	
Betalbar skatt	3		
Kortsiktig konserngjeld	6		
Annen kortsiktig gjeld		13 107	
Sum kortsiktig gjeld		13 358	
Sum gjeld		10 371 223	10 254 548
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 042 825	10 258 115



Organisasjonsnr: 832 853 852
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

R. Coward Eiendomsinvest AS



Resultatregnskap
R. Coward Eiendomsinvest AS

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		642 288	625 488
Sum driftsinntekter		642 288	625 488
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		201 700	0
Annen driftskostnad	1	338 485	196 894
Sum driftskostnader		540 185	196 894
Driftsresultat		102 103	428 594
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		116	97
Annen rentekostnad	2	434 182	464 524
Resultat av finansposter		-434 067	-464 427
Resultat før skattekostnad		-331 964	-35 833
Skattekostnad	3	0	0
Årsresultat		-331 964	-35 833
Overføringer			
Overført til udekket tap		331 964	16 433
Overført fra annen egenkapital		0	19 400
Sum overføringer	4	-331 964	-35 833



Balanse

R. Coward Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 5	9 883 881	10 085 581
Sum varige driftsmidler		9 883 881	10 085 581
Sum anleggsmidler		9 883 881	10 085 581
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre kortsiktige fordringer		8 389	6 835
Sum fordringer		8 389	6 835
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		150 555	165 698
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		150 555	165 698
Sum omløpsmidler		158 944	172 533
Sum eiendeler		10 042 825	10 258 115



Balanse

R. Coward Eiendomsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	4, 7, 8	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital	4	0	-10 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	20 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Udekket tap	4	-358 397	-16 433
Sum opptjent egenkapital		-358 397	-16 433
Sum egenkapital	8	-328 397	3 567
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig konserngjeld	6	4 149 527	3 785 100
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	6 208 337	6 469 448
Sum annen langsiktig gjeld		10 357 865	10 254 548
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		251	0
Annen kortsiktig gjeld		13 107	0
Sum kortsiktig gjeld		13 358	0
Sum gjeld		10 371 223	10 254 548
Sum egenkapital og gjeld		10 042 825	10 258 115

Skien, 10.03.2026
Styret i R. Coward Eiendomsinvest AS

Robert Tom Flemming Coward
styreleder

Jonathan Kraft Lund Coward
styremedlem



Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn. Områder som i stor grad inneholder slike skjønnsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

Salg av tjenester inntektsføres etter hvert som de er levert. Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til eventuell salgs-/utrangeringsverdi over driftsmidlenes økonomiske levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas minimum ved hver regnskapsavleggelse. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.



Noter til regnskapet 2025

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Art og lokalisering

R. Coward Eiendomsinvest AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Skien kommune.



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Lønnskostnader, ingen ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for medlemmer av styret eller til annet administrasjon-, ledelses- eller kontrollorgan.

Note 2 Fordringer, gjeld, pantstillelser og garantier m.v

	2025
Gjeld som er sikret ved pant o.l.	6 208 337
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	9 883 881

Note 3 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-331 964	-35 833
Permanente forskjeller	5 447	1 796
Endring i midlertidige forskjeller	201 700	0
Skattepliktig inntekt	-124 816	-34 037
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
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

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	-217 900	-16 200	201 700
Sum	-217 900	-16 200	201 700
Akkumulert fremførbart underskudd	-230 097	-105 280	124 816
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	447 997	121 480	-326 516
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.



Noter til regnskapet 2025

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 01.01.	30 000	-10 000	-16 433	3 567
Netting innskutt EK	0	10 000	-10 000	0
Årets resultat	0	0	-331 964	-331 964
Pr. 31.12.	30 000	0	-358 397	-328 397

Note 5 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	10 085 581	10 085 581
= Anskaffelseskost 31.12.25	10 085 581	10 085 581
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	201 700	201 700
= Bokført verdi 31.12.25	9 883 881	9 883 881
Årets ordinære avskrivninger	201 700	201 700
Økonomisk levetid	50 år	

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern

Gjeld	2025	2024
Mellomværende R. Coward Invest AS	4 149 527	3 785 100
Sum gjeld	4 149 527	3 785 100

Lånet er ikke renteberegnet eller stilt sikkerhet for.

Note 7 Aksjonærer

Aksjekapitalen i R. Coward Eiendomsinvest AS pr. 31.12 består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	30,0	30 000
Sum	1 000		30 000

Eierstruktur

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
R. Coward Invest AS	1 000	100,0	100,0



Noter til regnskapet 2025

Note 8 Fortsatt drift

Selskapets egenkapital er tapt per 31.12.2025.
Morselskapet har innlånt betydelige midler, NOK 4 149 527, som står tilbake for annen gjeld.
Styret følger med på utviklingen og vurderer løpende tiltak for å rette situasjonen.

Basert på dette avlegges regnskapet under forutsetning om fortsatt drift.

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

Robert Tom F Coward

2f813dcd-af38-4bb0-af57-6c0251a31e99 - 2026-03-10 17:06:29 UTC +02:00
BankID - eb7eb04c-c98c-4f48-a5ae-07e6384a99f7 - NO

Jonathan Kraft Lund Coward

cfd55994-8932-4df1-9bef-e519cb4341e8 - 2026-03-20 21:38:51 UTC +02:00
BankID - 2f59d1da-e5ed-4a4c-a94f-78040d31993c - NO

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/356147d0-9488-4c7a-b01b-9e1b24a15575>

 **visma sign**
www.vismasign.com