



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 913 534
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOWNER NORGE AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 6
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lars Christian Blåsternes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 387 958	1 048 377
Gevinst ved salg av driftsmidler		439 369	143 952
Sum inntekter		4 827 327	1 192 330
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		223 473	56 816
Sum kostnader		223 473	56 816
Driftsresultat		4 603 855	1 135 514
Annen rentekostnad		2 805 674	564 560
Sum finanskostnader		2 805 674	564 560
Netto finans		-2 805 674	-564 560
Ordinært resultat før skattekostnad		1 798 181	570 953
Skattekostnad på resultat	2	395 600	123 637
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 402 581	447 316
Årsresultat		1 402 581	447 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 402 581	447 316
Totalresultat		1 402 581	447 316



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	104 905 882	42 107 500
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	104 905 882	42 107 500
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		104 905 882	42 107 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	682 500	817 350
Sum fordringer		682 500	817 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 386	967 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 386	967 252
Sum omløpsmidler		1 215 886	1 784 602
SUM EIENDELER		106 121 768	43 892 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	15 000 000	8 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		15 000 000	8 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		346 027	89 826
Sum opptjent egenkapital		346 027	89 826
Sum egenkapital	6	15 346 027	8 089 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	2	97 597	25 335
Sum avsetninger for forpliktelser		97 597	25 335
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	87 329 893	35 233 974
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		87 329 893	35 233 974
Sum langsiktig gjeld		87 427 490	35 259 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 571	5 505
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		3 116 544	446 826
Annen kortsiktig gjeld		228 136	90 636
Sum kortsiktig gjeld		3 348 251	542 967
Sum gjeld		90 775 741	35 802 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 121 768	43 892 102



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 541674

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 913 534
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COOWNER NORGE AS
Forretningsadresse: Rådhusgata 6
4306 SANDNES

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lars Christian Blåsternes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2024

Revisjon

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2024

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: 927 913 534
COOWNER NORGE AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		4 387 958	1 048 377
Gevinst ved salg av driftsmidler		439 369	143 952
Sum inntekter		4 827 327	1 192 330
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad		223 473	56 816
Sum kostnader		223 473	56 816
Driftsresultat		4 603 855	1 135 514
Annen rentekostnad		2 805 674	564 560
Sum finanskostnader		2 805 674	564 560
Netto finans		-2 805 674	-564 560
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	2	1 798 181	570 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		395 600	123 637
Årsresultat		1 402 581	447 316
Årsresultat etter minoritetsinteresser		1 402 581	447 316
Totalresultat		1 402 581	447 316



Organisasjonsnr: 927 913 534
COOWNER NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	2		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	104 905 882	42 107 500
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	4		
Sum varige driftsmidler	4	104 905 882	42 107 500
Andre langsiktige fordringer	3		
Sum anleggsmidler		104 905 882	42 107 500
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer	3	682 500	817 350
Sum fordringer		682 500	817 350
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		533 386	967 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		533 386	967 252
Sum omløpsmidler		1 215 886	1 784 602
SUM EIENDELER		106 121 768	43 892 102
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	15 000 000	8 000 000
Beholdning av egne aksjer	5		
Sum innskutt egenkapital		15 000 000	8 000 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		346 027	89 826
Sum opptjent egenkapital		346 027	89 826



Sum egenkapital	6	15 346 027	8 089 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			
Sum avsetninger for forpliktelser	2	97 597	25 335
Annen langsiktig gjeld		97 597	25 335
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	3	87 329 893	35 233 974
Langsiktig konserngjeld	3		
Sum annen langsiktig gjeld		87 329 893	35 233 974
Sum langsiktig gjeld		87 427 490	35 259 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 571	5 505
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		3 116 544	446 826
Annen kortsiktig gjeld		228 136	90 636
Sum kortsiktig gjeld		3 348 251	542 967
Sum gjeld		90 775 741	35 802 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 121 768	43 892 102



Organisasjonsnr: 927 913 534
COOWNER NORGE AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2023 Coowner Norge AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 913 534



RESULTATREGNSKAP

COOWNER NORGE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		4 387 958	1 048 377
Gevinst ved salg av driftsmidler		439 369	143 952
Sum driftsinntekter		4 827 327	1 192 330
Annen driftskostnad		223 473	56 816
Sum driftskostnader		223 473	56 816
Driftsresultat		4 603 855	1 135 514
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	0
Annen rentekostnad		2 805 674	564 560
Resultat av finansposter		-2 805 674	-564 560
Resultat før skattekostnad		1 798 181	570 953
Skattekostnad på resultat	2	395 600	123 637
Årsresultat		1 402 581	447 316



BALANSE

COOWNER NORGE AS

EIENDELER	Note	2023	2022
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	104 905 882	42 107 500
Sum varige driftsmidler	4	104 905 882	42 107 500
Sum anleggsmidler		104 905 882	42 107 500
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	3	682 500	817 350
Sum fordringer		682 500	817 350
Bankinnskudd, kontanter o.l.		533 386	967 252
Sum omløpsmidler		1 215 886	1 784 602
Sum eiendeler		106 121 768	43 892 102



BALANSE

COOWNER NORGE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	15 000 000	8 000 000
Sum innskutt egenkapital		15 000 000	8 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		346 027	89 826
Sum opptjent egenkapital		346 027	89 826
Sum egenkapital	6	15 346 027	8 089 826
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	2	97 597	25 335
Sum avsetning for forpliktelser		97 597	25 335
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	3	87 329 893	35 233 974
Sum annen langsiktig gjeld		87 329 893	35 233 974
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 571	5 505
Konserngjeld		3 116 544	446 826
Annen kortsiktig gjeld		228 136	90 636
Sum kortsiktig gjeld		3 348 251	542 967
Sum gjeld		90 775 741	35 802 276
Sum egenkapital og gjeld		106 121 768	43 892 102

Sandnes, 12.06.2024
Styret i Coowner Norge AS

Lars Christian Blåsternes
styreleder

Eirik Berge
styremedlem

Odd Egil Floksetveit
styremedlem



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Boligeiendommer avskrives ikke. 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.

Ved anskaffelse av boliger som eies sammen med medeier(leietaker), er anskaffelseskost i regnskapet lik selskapets ideelle andel av boligens kostpris.

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.

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.

KONSERN

Selskapet inngår i konsernet til Coowner AS. Morselskapet kommer inn under reglene om små selskaper, definert i regnskapslovens § 1-6 og har med hjemmel i regnskapslovens § 3-2, 3 ledd unnlatt å utarbeide konsernregnskap.

COOWNER NORGE AS

SIDE 5



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 1 Lønnskostnader

Coowner Norge AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser. Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet har ikke gitt lån eller stillet sikkerhet for ledende ansatte eller styremedlemmer.

Note 2 Skatt

Årets skattekostnad	2023	2022
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	323 338	98 302
Endring i utsatt skattefordel	72 262	25 335
Skattekostnad ordinært resultat	395 600	123 637
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	1 798 181	570 953
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-328 463	-115 161
Avgitt konsernbidrag	-1 469 718	-446 826
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-8 967
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	323 338	98 302
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-323 338	-98 302
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

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

	2023	2022	Endring
Gevinst – og tapskonto	443 624	115 161	-328 463
Sum	443 624	115 161	-328 463
Grunnlag for utsatt skatt	443 624	115 161	-328 463
Utsatt skatt (22 %)	97 597	25 335	-72 262

COOWNER NORGE AS

SIDE 6



COOWNER NORGE AS 927 913 534

Note 3 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant	87 329 893	35 233 974
Pantsatte eiendeler:		
Boligeiendommer	104 905 882	42 107 500
Sum	104 905 882	42 107 500

Gjeld til kredittinstitusjoner er selskapets ideelle andel av banklån på eiendommer som selskapet er medeier i. Selskapet er solidarisk ansvarlig for gjelden på den enkelte eiendom sammen med øvrige medeiere.

Avdragsplanene på banklånene er satt opp slik at lån på 70% av boligens kostpris er avdragsfritt første 5 år, opptil 15% av boligens kostpris er topplån med forfall fra 1-5 år frem i tid, fra tidspunkt for låneopptak.

Balansført gjeld framkommer slik:

Brutto gjeld til kredittinstitusjoner	158 188 583	60 932 294
Øvrige medeieres andel av gjeld	-70 858 690	-25 698 320
Netto balansført gjeld til kredittinstitusjoner	87 329 893	35 233 974

Note 4 Anleggsmidler

	Boligeiendommer	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.23	42 107 500	42 107 500
Tilgang kjøpte driftsmidler	72 422 882	72 422 882
Avgang i året	9 624 500	9 624 500
Anskaffelseskost 31.12.23	104 905 882	104 905 882
Av- og nedskrivninger pr. 31.12.23	0	0
Bokført verdi 31.12.23	104 905 882	104 905 882

Avskrivningsplan Avskrives ikke

COOWNER NORGE AS

SIDE 7



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 5 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I COOWNER NORGE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	15 000 000	1,0	15 000 000
Sum	15 000 000		15 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coowner AS	15 000 000	100,0	100,0

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	8 000 000	89 826	8 089 826
Årets resultat		1 402 581	1 402 581
Kapitalforhøyelse	7 000 000		7 000 000
Konsernbidrag avgitt		-1 146 380	-1 146 380
Pr 31.12.2023	15 000 000	346 027	15 346 027

COOWNER NORGE AS

SIDE 8



Til generalforsamlingen i Coowner Norge AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Coowner Norge AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Stavanger, 12. juni 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Gunstein Hadland
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Kanalsletta 8, Postboks 8017, NO-4068 Stavanger
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning - Selskap og konsern bokmål_...

Signers:

Name	Method	Date
Hadland, Gunstein	BANKID	2024-06-12 17:43

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.