



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 854 503
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DELAWARE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Loe bruk 16
3300 HOKKSUND

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: Ronny Bruheim Morken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

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, 23.04.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		80 000	
Sum inntekter		80 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	142 831	15 583
Sum kostnader		142 831	15 583
Driftsresultat		-62 831	-15 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	4 591
Sum finansinntekter		68	4 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 649 009	449 729
Sum finanskostnader		1 649 009	449 729
Netto finans		-1 648 941	-445 138
Resultat før skattekostnad		-1 711 772	-460 721
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	-1 711 772	-460 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 711 772	-460 721
Totalresultat		-1 711 772	-460 721
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 711 772	-460 721
Sum overføringer og disponeringer		-1 711 772	-460 721



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 420 317	23 079 455
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	6	87 420 317	23 079 455
Sum anleggsmidler		87 420 317	23 079 455
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		2 983 683	41 110
Konsernfordringer	3	1 711 772	472 721
Sum fordringer		4 695 455	513 831
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 418 288	287 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 288	287 612
Sum omløpsmidler		6 113 743	801 443
SUM EIENDELER		93 534 060	23 880 898
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	25 000 000	10 000 000
Overkurs		5 000 000	
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		30 012 000	10 012 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum egenkapital	5	30 012 000	10 012 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	3	55 471 644	13 749 729
Sum annen langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
Sum langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 050 416	119 169
Sum kortsiktig gjeld		8 050 416	119 169
Sum gjeld		63 522 060	13 868 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 534 060	23 880 898
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 354344

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 932 854 503
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DELAWARE EIENDOM AS
Forretningsadresse: Loe bruk 16
3300 HOKKSUND

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: Ronny Bruheim Morken
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2026

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: 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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 932 854 503
DELAWARE EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		80 000	
Sum inntekter		80 000	
Kostnader			
Lønnskostnad	1		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2		
Annen driftskostnad	1	142 831	15 583
Sum kostnader		142 831	15 583
Driftsresultat		-62 831	-15 583
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68	4 591
Sum finansinntekter		68	4 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 649 009	449 729
Sum finanskostnader		1 649 009	449 729
Netto finans		-1 648 941	-445 138
Resultat før skattekostnad		-1 711 772	-460 721
Skattekostnad på resultat	4		
Årsresultat	5	-1 711 772	-460 721
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 711 772	-460 721
Totalresultat		-1 711 772	-460 721
Overføringer og disponeringer			
Overført fra annen egenkapital		-1 711 772	-460 721
Sum overføringer og disponeringer		-1 711 772	-460 721



Organisasjonsnr: 932 854 503
DELAWARE EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 420 317	23 079 455
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	2		
Sum varige driftsmidler	6	87 420 317	23 079 455
Sum anleggsmidler		87 420 317	23 079 455

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Andre kortsiktige fordringer		2 983 683	41 110
Konsernfordringer	3	1 711 772	472 721
Sum fordringer		4 695 455	513 831

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		1 418 288	287 612
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 418 288	287 612
Sum omløpsmidler		6 113 743	801 443

SUM EIENDELER **93 534 060** **23 880 898**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	25 000 000	10 000 000
Overkurs		5 000 000	
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		30 012 000	10 012 000

Sum egenkapital **5** **30 012 000** **10 012 000**

Gjeld

Langsiktig gjeld
Annen langsiktig gjeld



Langsiktig konserngjeld	3	55 471 644	13 749 729
Sum annen langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
Sum langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 050 416	119 169
Sum kortsiktig gjeld		8 050 416	119 169
Sum gjeld		63 522 060	13 868 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		93 534 060	23 880 898
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	6		
Pantstillelser	6		



Organisasjonsnr: 932 854 503
DELAWARE EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Østlandske Revisorer AS

Foretaksregisteret: NO 982 743 966 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING Til generalforsamlingen i Delaware Eiendom AS

- Revisjon
- Skatterådgivning
- Økonomisk rådgivning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Delaware Eiendom AS som viser et underskudd på kr 1 711 772. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Ledelsens 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.



R Østlandske Revisorer AS

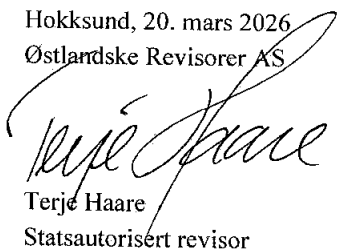
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 for MKE, 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Hokksund, 20. mars 2026

Østlandske Revisorer AS



Terje Haare

Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

DELAWARE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		80 000	0
Sum driftsinntekter		80 000	0
Annen driftskostnad	1	142 831	15 583
Sum driftskostnader		142 831	15 583
Driftsresultat		-62 831	-15 583
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		68	4 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 649 009	449 729
Resultat av finansposter		-1 648 941	-445 138
Resultat før skattekostnad		-1 711 772	-460 721
Årsresultat	5	-1 711 772	-460 721
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		1 711 772	460 721
Sum overføringer		-1 711 772	-460 721



BALANSE

DELAWARE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 420 317	23 079 455
Sum varige driftsmidler	6	87 420 317	23 079 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		87 420 317	23 079 455
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		2 983 683	41 110
Konsernfordringer	3	1 711 772	472 721
Sum fordringer		4 695 455	513 831
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 418 288	287 612
Sum omløpsmidler		6 113 743	801 443
Sum eiendeler		93 534 060	23 880 898



BALANSE

DELAWARE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	25 000 000	10 000 000
Overkurs		5 000 000	0
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		30 012 000	10 012 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	5	30 012 000	10 012 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	55 471 644	13 749 729
Sum annen langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 050 416	119 169
Sum kortsiktig gjeld		8 050 416	119 169
Sum gjeld		63 522 060	13 868 898
Sum egenkapital og gjeld		93 534 060	23 880 898

Hokksund, 20.03.2026
Styret i Delaware Eiendom AS

Ronny Bruheim Morken
styreleder

Hans Petter Rømmerud
styremedlem

Morten Brekke
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

BESKRIVELSE AV VIRKSOMHETEN

Selskapets virksomhet består av utleie av fast eiendom, og selskapet har nå ett kombinert fabrikk- og kontorlokale under oppføring på Kløfta. Virksomheten drives i dag fra Hokksund.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av leieinntekter skjer fortløpende ihht leiekontraktene.

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. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Delaware Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	23 079 455	23 079 455	
Tilgang kjøpte driftsmidler	64 340 862	64 340 862	
Anskaffelseskost 31.12.2025	87 420 317	87 420 317	
Bokført verdi 31.12.2025	87 420 317	87 420 317	



Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 711 772	472 721
Sum	1 711 772	472 721
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	55 471 644	13 749 729
Sum	55 471 644	13 749 729

Fordringen består av konsernbidrag fra morselskapet. Gjelden er til morselskapet, og er renteberegnet med kr 1 649 009.

Note 4 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	-1 711 772	-460 721
Permanente forskjeller	0	-12 000
Mottatt konsernbidrag	1 711 772	472 721
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse	10 000 000	0	12 000	10 012 000
Årets resultat			-1 711 772	-1 711 772
Gjeldskonvertering	15 000 000	5 000 000		20 000 000
Konsernbidrag mottatt			1 711 772	1 711 772
Pr 31.12.2025	25 000 000	5 000 000	12 000	30 012 000



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Sum	0	0
Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler		
Faste eiendommer	87 420 317	0
Sum	87 420 317	0

Selskapet har stillet pant i eiendommen til sikkerhet for lån opptatt i morselskapet. Sikkerheten er begrenset til kr 70.000.000.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DELAWARE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	25 000,0	25 000 000
Sum	1 000		25 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Driv AS	1 000	100,0	100,0



Årsregnskap 2025 Delaware Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 932 854 503



RESULTATREGNSKAP

DELAWARE EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		80 000	0
Sum driftsinntekter		80 000	0
Annen driftskostnad	1	142 831	15 583
Sum driftskostnader		142 831	15 583
Driftsresultat		-62 831	-15 583
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		68	4 591
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	1 649 009	449 729
Resultat av finansposter		-1 648 941	-445 138
Resultat før skattekostnad		-1 711 772	-460 721
Årsresultat	5	-1 711 772	-460 721
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		1 711 772	460 721
Sum overføringer		-1 711 772	-460 721



BALANSE

DELAWARE EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	87 420 317	23 079 455
Sum varige driftsmidler	6	87 420 317	23 079 455
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		87 420 317	23 079 455
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		2 983 683	41 110
Konsernfordringer	3	1 711 772	472 721
Sum fordringer		4 695 455	513 831
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 418 288	287 612
Sum omløpsmidler		6 113 743	801 443
Sum eiendeler		93 534 060	23 880 898



BALANSE

DELAWARE EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	25 000 000	10 000 000
Overkurs		5 000 000	0
Annen innskutt egenkapital		12 000	12 000
Sum innskutt egenkapital		30 012 000	10 012 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	5	30 012 000	10 012 000
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	3	55 471 644	13 749 729
Sum annen langsiktig gjeld		55 471 644	13 749 729
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 050 416	119 169
Sum kortsiktig gjeld		8 050 416	119 169
Sum gjeld		63 522 060	13 868 898
Sum egenkapital og gjeld		93 534 060	23 880 898

Hokksund, 20.03.2026
Styret i Delaware Eiendom AS

Ronny Bruheim Morken
styreleder

Hans Petter Rømmerud
styremedlem

Morten Brekke
daglig leder



Regnskapsprinsipper

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

BESKRIVELSE AV VIRKSOMHETEN

Selskapets virksomhet består av utleie av fast eiendom, og selskapet har nå ett kombinert fabrikk- og kontorlokale under oppføring på Kløfta. Virksomheten drives i dag fra Hokksund.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring av leieinntekter skjer fortløpende ihht leiekontraktene.

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. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. 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.

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.

Note 1 Lønnskostnader

Delaware Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2025	23 079 455	23 079 455	
Tilgang kjøpte driftsmidler	64 340 862	64 340 862	
Anskaffelseskost 31.12.2025	87 420 317	87 420 317	
Bokført verdi 31.12.2025	87 420 317	87 420 317	



Note 3 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2025	2024
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	1 711 772	472 721
Sum	1 711 772	472 721
Gjeld		
Lån fra foretak i samme konsern	55 471 644	13 749 729
Sum	55 471 644	13 749 729

Fordringen består av konsernbidrag fra morselskapet. Gjelden er til morselskapet, og er renteberegnet med kr 1 649 009.

Note 4 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	-1 711 772	-460 721
Permanente forskjeller	0	-12 000
Mottatt konsernbidrag	1 711 772	472 721
Skattepliktig inntekt	0	0

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Stiftelse	10 000 000	0	12 000	10 012 000
Årets resultat			-1 711 772	-1 711 772
Gjeldskonvertering	15 000 000	5 000 000		20 000 000
Konsernbidrag mottatt			1 711 772	1 711 772
Pr 31.12.2025	25 000 000	5 000 000	12 000	30 012 000



Note 6 Pantstillelser og garantier

	31.12.2025	31.12.2024
Pantsikret gjeld, pantstillelser og garantier		
Sum	0	0

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler

Faste eiendommer	87 420 317	0
Sum	87 420 317	0

Selskapet har stillet pant i eiendommen til sikkerhet for lån opptatt i morselskapet. Sikkerheten er begrenset til kr 70.000.000.

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DELAWARE EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	1 000	25 000,0	25 000 000
Sum	1 000		25 000 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Driv AS	1 000	100,0	100,0