



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 078 297
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sjølundvegen 2
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hanne Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		74 530	107 527
Annen driftsinntekt		36 079 267	
Sum inntekter		36 153 797	107 527
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	183 119	142 901
Sum kostnader		183 119	142 901
Driftsresultat		35 970 678	-35 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 936 896	7 533 740
Annen finansinntekt		212 762	66 265
Sum finansinntekter		11 149 658	7 600 005
Annen finanskostnad		4 788 607	4 428 814
Sum finanskostnader		4 788 607	4 428 814
Netto finans		6 361 050	3 171 191
Resultat før skattekostnad		42 331 728	3 135 817
Skattekostnad	2	41 698	53 979
Årsresultat		42 290 030	3 081 838
Totalresultat		42 290 030	3 081 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 290 030	3 081 838
Sum overføringer og disponeringer		42 290 030	3 081 838



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 498 333	102 554 295
Sum finansielle anleggsmidler		136 498 333	102 554 295
Sum anleggsmidler		136 498 333	102 554 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	4		2 254 557
Sum fordringer		0	2 254 557
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		4 549 625	4 336 863
Sum investeringer		4 549 625	4 336 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 541 010	6 982 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 541 010	6 982 807
Sum omløpsmidler		15 090 635	13 574 227
SUM EIENDELER		151 588 968	116 128 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 548 416	5 548 416
Sum innskutt egenkapital		5 578 416	5 578 416
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	29 085 793	28 937 952
Sum opptjent egenkapital		29 085 793	28 937 952
Sum egenkapital		34 664 209	34 516 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 079 193	1 037 495
Sum avsetninger for forpliktelser		1 079 193	1 037 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	73 260 000	77 220 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		74 339 193	78 257 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 875	9 375
Kortsiktig konserngjeld	4	42 142 190	2 890 458
Annen kortsiktig gjeld		431 501	454 826
Sum kortsiktig gjeld		42 585 566	3 354 659
Sum gjeld		116 924 759	81 612 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 588 968	116 128 522



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446751

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 078 297
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: COBA EIENDOM AS
Forretningsadresse: Sjølundvegen 2
9016 TROMSØ

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hanne Sivertsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		74 530	107 527
Annen driftsinntekt		36 079 267	
Sum inntekter		36 153 797	107 527
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	183 119	142 901
Sum kostnader		183 119	142 901
Driftsresultat		35 970 678	-35 374
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 936 896	7 533 740
Annen finansinntekt		212 762	66 265
Sum finansinntekter		11 149 658	7 600 005
Annen finanskostnad		4 788 607	4 428 814
Sum finanskostnader		4 788 607	4 428 814
Netto finans		6 361 050	3 171 191
Resultat før skattekostnad		42 331 728	3 135 817
Skattekostnad	2	41 698	53 979
Årsresultat		42 290 030	3 081 838
Totalresultat		42 290 030	3 081 838
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 290 030	3 081 838
Sum overføringer og disponeringer		42 290 030	3 081 838



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3		
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		136 498 333	102 554 295
Sum finansielle anleggsmidler		136 498 333	102 554 295
Sum anleggsmidler		136 498 333	102 554 295
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Konsernfordringer	4		2 254 557
Sum fordringer		0	2 254 557
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		4 549 625	4 336 863
Sum investeringer		4 549 625	4 336 863
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 541 010	6 982 807
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 541 010	6 982 807
Sum omløpsmidler		15 090 635	13 574 227
SUM EIENDELER		151 588 968	116 128 522
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	5, 6	30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		5 548 416	5 548 416



Sum innskutt egenkapital		5 578 416	5 578 416
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	29 085 793	28 937 952
Sum opptjent egenkapital		29 085 793	28 937 952
Sum egenkapital		34 664 209	34 516 368
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt		1 079 193	1 037 495
Sum avsetninger for forpliktelses		1 079 193	1 037 495
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	73 260 000	77 220 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		74 339 193	78 257 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		11 875	9 375
Kortsiktig konserngjeld	4	42 142 190	2 890 458
Annen kortsiktig gjeld		431 501	454 826
Sum kortsiktig gjeld		42 585 566	3 354 659
Sum gjeld		116 924 759	81 612 153
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 588 968	116 128 522



Organisasjonsnr: 917 078 297
COBA EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Noter til årsregnskapet Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Egenregiprosjekter for salg Posten omfatter nedlagte kostnader i forbindelse med opparbeidelse av tomteområder og boligprosjekter. Slike prosjekter som settes i gang uten kontrakt betraktes som produksjon og salg av varer. Tomteområder og boligprosjekter vurderes til det laveste av kostpris og virkelig verdi. I kostpris inngår foruten råtomt, direkte og indirekte kostnader samt finansieringsutgifter. Inntekter ved salg vurderes opptjent når leilighetene er overlevert. 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. Skatter Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel. Utsatt skatt/utsatt skattefordel beregnes med 22% på grunnlag av midlertidig forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessige underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret



0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

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.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap

COBA Eiendom AS
2024

COBA Eiendom AS Org.nr. 917078297



Resultatregnskap

COBA Eiendom AS

Tall i NOK 1 000

	Note	2024	2023
Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	6	36 154	108
Sum driftsinntekter og andre inntekter		36 154	108
Andre kostnader	1	183	143
Sum driftskostnad		183	143
Driftsresultat		35 971	-35
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt	2	10 937	7 534
Verdiendring av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	2	213	66
Finanskostnad	2	4 789	4 429
NETTO FINANSPOSTER		6 361	3 171
Resultat før skatt		42 332	3 136
Skattekostnad	3	42	54
Resultat etter skatt for videreført virksomhet		42 290	3 082
Årets resultat		42 290	3 082
Oppstilling av totalresultat			
1. januar - 31. desember			
Årets resultat		42 290	3 082
Andre inntekter og kostnader			
<i>Poster som kan reklassifiseres over resultat i senere perioder</i>			
Omregningsdifferanser valuta		0	0
TOTALRESULTAT		42 290	3 082



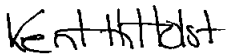
Balanse

COBA Eiendom AS

Tall i NOK 1 000

	Note	2024	2023	01.01.2023
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Finansielle eiendeler	5,6	136 498	102 554	107 093
Sum anleggsmidler		136 498	102 554	107 093
Omløpsmidler				
Finansielle instrumenter		4 550	4 337	4 271
Fordring på konsernselskap	5	0	2 255	1 757
Kontanter og kontantekvivalenter	7	10 541	6 983	3 853
Sum omløpsmidler		15 091	13 575	9 880
SUM EIENDELER		151 589	116 129	116 973
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Aksjekapital	8	30	30	30
Annen innskutt egenkapital		5 548	5 548	3 294
Annen egenkapital		29 087	28 938	28 746
Sum egenkapital		34 665	34 516	32 070
Gjeld				
Lån	5,9,10	69 300	73 260	77 220
Utsatt skatt	3	1 079	1 037	984
Sum langsiktig gjeld		70 379	74 297	78 204
Kortsiktig gjeld				
Lån	5,9,10	3 960	3 960	3 960
Leverandørgjeld	5	12	9	9
Kortsiktig konserngjeld	5	42 142	2 890	2 252
Annen kortsiktig gjeld	5	432	455	478
Sum kortsiktig gjeld		46 545	7 315	6 699
Sum gjeld		116 925	81 612	84 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 589	116 128	116 973

Tromsø 10.03.2025
COBA Eiendom AS


Kent-Helge Holst
Styrets leder/daglig leder


Hanne Sivertsen
Styremedlem



Oppstilling av endringer i egenkapitalen

(NOK 1000)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2024	30	5 549	28 937	34 516
Årsresultat 2024	0	0	42 290	42 290
Årets utvidede resultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	42 290	42 290
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	0
Avgitt konsernbidrag			-42 142	-42 142
Egenkapital 31.12.2024	30	5 549	29 086	34 665

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2023	30	3 294	28 746	32 070
Årsresultat 2023	0	0	3 082	3 082
Årets utvidede resultat	0	0	0	0
Årets totalresultat	0		3 082	3 082
Mottatt konsernbidrag		2 255		2 255
Avgitt konsernbidrag	0		-2 890	-2 890
Egenkapital 31.12.2023	30	5 549	28 937	34 516



Kontantstrømoppstilling

Alle beløp i hele 1 000

COBA Eiendom AS

Per 31.12	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	42 332	3 136
Gevinst estimatendring finansielle eiendeler	-36 079	0
Tilbakeføring kostnadsførte renter	4 789	4 429
Tilbakeføring inntektsførte renter	-8 749	-5 834
Endring leverandørgjeld	3	1
Endring i andre tidsavgrensningposter	-238	-91
Mottatte renter	8 749	5 834
Betalte renter	-4 789	-4 429
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	6 018	3 046
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Innbetalinger på lånefordring konsern	2 255	1 757
Innbetalinger på andre fordringer	2 135	4 539
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	4 390	6 296
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-3 960	-3 960
Netto endring i konserngjeld	-2 890	-2 252
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-6 850	-6 212
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	3 558	3 130
Kontanter og kontantekvivalenter 01.01.	6 983	3 853
Kontanter og kontantekvivalenter 31.12.	10 541	6 983



Regnskapsprinsipper

Regnskapet til COBA Eiendom AS er utarbeidet i samsvar med regnskaploven § 3-9, 5.ledd og selskapet følger dermed reglene for forenklet IFRS. Dette innebærer at regnskapet er utarbeidet i samsvar med International Financial Reporting Standards (IFRS) som fastsatt av EU, samt de krav og forenklinger som følger av forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder. Forskriftens forenkling gitt av § 3-1.3 vedrørende inntektsføring av utbytte i samsvar med regnskapslovens bestemmelser er benyttet.

Dette er selskapets første årsregnskap etter reglene for forenklet IFRS. Tidspunkt for overgang til måling etter IFRS var 1. januar 2023. Tidligere ble årsregnskapet avlagt etter regnskaploven og god regnskapsskikk. Virkning av endring fra tidligere god regnskapsskikk og forenklet IFRS fremkommer av note 12.

Selskapet har i 2024 endret regnskapsestimat knyttet til oppgjør av eiendom som ble solgt i 2018. Ved salget ble det innregnet at nedbetalingstiden skulle være 10 år, ny informasjon gjør at nedbetalingstiden er endret fra 10 til 25 år. Effekten av estimatendringen er innregnet som inntekt fra kontrakter med kunder.

Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskaper i samsvar med regnskaploven 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.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder innregnes når kontrollen over en vare eller tjeneste er overført til kunden og i henhold til det beløp som reflekterer hva selskapet forventer å motta for varen eller tjenesten.

Totalresultat

Totalresultatet er en oppstilling som viser poster ført mot egenkapitalen, men som ikke inngår i periodens ordinære resultat. Postene som inngår er estimatavvik på pensjoner og verdiendringer på finansielle instrumenter klassifisert som tilgjengelig for salg. Tilsvarende poster i tilknyttede selskaper regnskapsføres på samme måte.

Klassifisering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk klassifiseres som anleggsmidler. Eiendeler som er tilknyttet varekretsløpet klassifiseres som omløpsmidler. Fordringer for øvrig klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales innen ett år. For gjeld legges analoge kriterier til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost for eiendeler omfatter kjøpesummen for eiendelen, med fradrag for bonuser, rabatter og lignende, og med tillegg for kjøpsutgifter (frakt, toll, offentlige avgifter som ikke refunderes og eventuelle andre direkte kjøpsutgifter). Ved kjøp i utenlandsk valuta balanseføres eiendelen til kursen på transaksjonstidspunktet, men til terminkursen ved bruk av terminkontrakt.

For varige driftsmidler og immaterielle eiendeler omfatter anskaffelseskost også direkte utgifter for å klargjøre eiendelen for bruk, for eksempel utgifter til testing av eiendelen.

Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon om at balanseført verdi av et anleggsmiddel er høyere enn virkelig verdi, foretas det test for verdifall. Testen foretas for det laveste nivå av anleggsmidler som har selvstendige kontantstrømmer. Hvis balanseført verdi er høyere enn både salgsverdi og gjenvinnbart beløp (nåverdi ved fortsatt bruk/eie), foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp.

Tidligere nedskrivninger, med unntak for nedskrivning av goodwill, reverseres hvis forutsetningene for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak.

Finansielle eiendeler



Selskapets finansielle eiendeler er: derivater, langsiktige fordringer og kontanter og kontantekvivalenter. Klassifiseringen av finansielle eiendeler ved førstegangsinnregning avhenger av karakteristika ved de kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell selskapet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler. Med unntak for kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement, innregner konsernet en finansiell eiendel til virkelig verdi tillagt, hvis den finansielle eiendelen ikke er målt til virkelig verdi med verdiendringer over andre inntekter og kostnader, transaksjonskostnader.

Selskapet klassifiserer sine finansielle eiendeler i to kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- Derivater øremerket som sikringsinstrumenter vurdert til virkelig verdi

Derivater til virkelig verdi øremerket som sikringsinstrumenter

Derivater er ført i balansen til virkelig verdi, justert for netto endringer i virkelig verdi over andre inntekter og kostnader.

Denne kategorien inneholder valutaterminer og rentebytteavtaler.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Ved senere måling vurderes fordringer til amortisert kost fratrukket avsetning for inntruffet tap. Renteelementet er ikke hensyntatt dersom det er uvesentlig.

Gjeld

Gjeld, med unntak for enkelte avsetninger for forpliktelser, balanseføres til nominelt gjeldsbeløp.

Skatt

Skattekostnaden består av betalbar og endring i utsatt skatt. Skatt blir resultatført, bortsett fra når den relaterer seg til poster i utvidet resultat eller poster direkte ført mot egenkapitalen. I de tilfeller hvor egenkapitaltransaksjonen anses som utdeling og kilden til utdeling er tidligere resultater (opptjent kapital), skal skattekonsekvensen av utdelingen resultatføres som skattekostnad i det året utdeling blir regnskapsført.

Utsatt skatt beregnes i samsvar med de skattelover og -regler som er vedtatt, eller i hovedsak vedtatt på balansedagen. Usikre skatteforpliktelser innregnes når sannsynligheten for betaling er over 50 prosent. Usikre skatteforpliktelser vurderes hver for seg.

Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at fremtidig skattepliktig inntekt vil foreligge der de skattereduserende midlertidige forskjellene kan utnyttes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen utarbeides etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige likvide plasseringer, som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med gjenværende løpetid mindre enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

Nye og endrede standarder

I 2024 var det ingen nye eller endrede standarder eller IFRIC-fortolkninger som trådte i kraft som fikk en vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.

Nye og endrede IFRS standarder som ikke er tatt i bruk

Det er ingen nye eller endrede standarder eller IFRIC-fortolkninger som ikke har trådt i kraft som får vesentlig påvirkning på selskapets regnskap.



Coba Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024
Alle beløp i NOK 1 000

Note 1 Andre driftskostnader

Selskapet har ingen ansatte og omfattes dermed ikke av kravene til å etablere obligatorisk tjenstepensjon.

	2024	2023
Honorar til styret	0	0
Honorar til revisor	2024	2023
Revisjonshonorar	28	27
Andre tjenester	1	1
Sum	28	27

Alle honorarer er inklusiv merverdiavgift.

Det er ikke gitt lån eller stillet sikkerhet til styrets leder eller andre nærstående parter

Note 2 Finansinntekter og -kostnader

	2024	2023
Rentekostnader:		
- Gjeld til kredittinstitusjoner	4 789	4 429
- Verdiendring finansielle instrumenter over resultat	0	0
Andre finanskostnader	0	0
Finanskostnader	4 789	4 429
Renteinntekter:		
- Renteinntekter på sikring	2 188	1 691
- Renteinntekt på langsiktige fordringer	8 749	5 843
- Verdiendring finansielle instrumenter over resultat	213	66
Finansinntekter	11 149	7 600
Netto Finansinntekt	6 361	3 171



Coba Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024
Alle beløp i NOK 1 000

Note 3 Skattekostnad og utsatt skatt

Kostnad ved skatt innregnet i resultatet:

	2024	2023
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skatt	42	54
Skattekostnad i ordinært resultat	42	54
Skattekostnad i utvidet resultat	0	0
Skattekostnad i totalresultatet	42	54

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	42 332	3 136
Skatt beregnet til 22 %	9 313	690
Avgitt konsernbidrag	-9 271	-636
Ikke fradragsberettigede kostnader	0	0
Ikke skattepliktig inntekt	-47	-15
Annet	0	0
Skattekostnad	-5	39

Endring i balanseført utsatt skatt / utsatt skattefordel:	2024	2023
Balanseført verdi 1. januar	1 037	984
Resultatført i perioden	42	54
Skatt i utvidet resultat	0	0
Balanseført verdi 31. desember (- USF)	1 079	1 037

Grunnlag endring i utsatt skatt er som følger:

	Andre	Sum
Balanseført verdi 1. januar 2023	4 471	4 471
Resultatført i perioden	245	245
Balanseført verdi 31. januar 2023	4 716	4 716
Resultat i perioden	190	190
Balanseført verdi 31. desember 2024	4 905	4 905
22 % utsatt skatt 1. januar 2023		984
22 % utsatt skatt / skattefordel 31.12.2023		1 037
22 % utsatt skatt / skattefordel 31.12.2024		1 079

Note 4 Utbytte pr. aksje

Det er ikke betalt utbytte i 2024 eller 2023.



Coba Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024
Alle beløp i NOK 1 000

Note 5 Finansielle instrumenter etter kategori

Finansielle eiendeler til amortisert kost:	2024	2023	01.01.2023
Lån til foretak i samme konsern	0	2 255	1 757
Andre fordringer	136 498	102 554	107 093
Kontanter og kontantekvivalenter	10 541	6 983	3 853
Sum	147 039	111 792	112 702

Finansielle eiendeler til virkelig verdi over resultat:	2024	2023	01.01.2023
Derivater	4 550	4 337	4 271
Sum	4 550	4 337	4 271

Finansielle forpliktelser til amortisert kost:	2024	2023	01.01.2023
Lån	73 260	77 220	81 180
Leverandørgjeld	12	9	9
Annen kortsiktig gjeld	432	455	478
Gjeld til selskap i samme konsern	42 142	2 890	2 252
Sum	42 585	3 355	2 739

Selskapets finansielle instrumenter har følgende effekt på inntekter og kostnader innregnet i resultatregnskapet:

	2024	2023
Renteinntekt på finansielle eiendeler til amortisert kost	8 749	5 843
Renteinntekt på lån til virkelig verdi over resultat	2 188	1 691
Rentekostnad på lån til virkelig verdi over resultat	4 789	4 429

Note 6 Andre fordringer

	2024	2023
Andre langsiktige fordringer	136 498	102 554
Sum langsiktige fordringer	136 498	102 554

Langsiktig fordring knytter seg til oppgjør for søgt eiendom.

Note 7 Kontanter og kontantekvivalenter

	2024	2023
Kontanter og kontantekvivalenter	10 541	6 983
Herav bundne midler	0	0



Coba Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024
Alle beløp i NOK 1 000

Note 8 Aksjonærer

	2024		2023	
	Aksjer	Eierandel	Aksjer	Eierandel
Consto AS	30	100,00 %	30	100,00 %
Sum	30	100,00 %	30	100,00 %
Pålydende pr. aksje	1 000		1 000	

Alle aksjer gir samme rett i selskapet.

Coba Eiendom AS og konsolideres inn i konsernregnskapet til Consto AS. Konsernregnskapet kan hentes ved konsernets hovedkontor i Sjølundvegen 2, Tromsø.

Note 9 Lån

Renter på langsiktig gjeld er tilnærmet lik markedsrente og virkelig verdi av rentebærende lån og kreditter er således i det alt vesentligste lik bokført verdi.

	2024	2023
Langsiktige lån:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	69 300	73 260
Totalt	69 300	73 260

	2024	2023
Kortsiktige lån:		
Langsiktig gjeld som forfaller innen 12 mnd	3 960	3 960
Totalt	3 960	3 960

Forfallstruktur langsiktige lån og leasinggjeld	2024	2023
Forfall innen 1 år	3 960	3 960
Forfall mellom 1 og 5 år	15 840	15 840
Forfall senere enn 5 år	53 460	57 420
Sum	73 260	77 220

Endring i finansiering	2024	2023
Inngående lån	72 949	76 909
Avdrag	-3 960	-3 960
Utgående lån	68 989	72 949

Note 10 Pantestillelser

Pantstillelser	2024	2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.	73 260	77 220
Gjeld som forfaller mer enn 5 år fram i tid	53 460	57 420
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	136 498	102 554



Coba Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2024
Alle beløp i NOK 1 000

Note 11 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntruffet hendelser etter balansedagen og før tidspunkt for avleggelse av regnskapet, som ville gitt vesentlige endringer i regnskapet.

Note 12 overgang fra NGAAP til forenklet IFRS

Regnskapet for Coba Eiendom AS avlegges fra og med 2024 etter reglene for forenklet IFRS. Nedenfor følger en avstemming av egenkapitalen pr. 01.01.2023 og 31.12.2023 i henhold til regnskap utarbeidet etter regnskapsloven og god regnskapsskikk, og etter forenklet IFRS.

Egenkapital 01.01.2023 NGAAP	6 694
Realisasjon bygg	28 089
Virkelig verdi derivat	4 271
Endring utsatt skatt	-6 983
Egenkapital 01.01.2023 i hehold til forenklet IFRS	32 070
Årsresultat 2023 NGAAP	2 873
Salgsinntekter	-10 381
Avskrivninger	3 925
Renteinntekter	5 843
Endring virkelig verdi derivat	66
Endring skatt	756
Totalresultat 2023 i hehold til forenklet IFRS	3 082
Egenkapital 31.12.2023 NGAAP	9 567
Reaslisasjon bygg	27 475
Virkelig verdi derivat	4 337
Avgitt konsernbidrag brutto	-635
Skatt	-6 227
Egenkapital 31.12.2023 iht. forenklet IFRS	34 516



Til generalforsamlingen i COBA Eiendom AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for COBA Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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/revisionsberetninger>

Tromsø, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Ronny Lysmen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Muségata 1, Postboks 6128, NO-9291 Tromsø
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

Signers:

Name	Method	Date
Lysmen, Ronny	BANKID	2025-03-11 19:56

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.