



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Christian Blåsternes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	11 850 043	4 387 958
Gevinst ved salg av driftsmidler	2	1 784 449	439 369
Verdiøkning investeringseiendommer	2, 3	17 084 203	-292 729
Sum inntekter		30 718 696	4 534 598
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	660 285	223 473
Sum kostnader		660 285	223 473
Driftsresultat		30 058 411	4 311 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 308	
Sum finansinntekter		73 308	
Annen rentekostnad		8 018 025	2 805 674
Sum finanskostnader		8 018 025	2 805 674
Netto finans		-7 944 717	-2 805 674
Resultat før skattekostnad		22 113 695	1 505 452
Skattekostnad på resultat	5	4 865 012	331 200
Årsresultat	6	17 248 683	1 174 252
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 248 683	1 174 252
Totalresultat		17 248 683	1 174 252
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		15 206 264	
Avgitt konsernbidrag		2 878 712	1 146 380
Udekket tap		1 118 767	27 872



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overført fra annen egenkapital		-1 955 060	
Sum overføringer og disponeringer		17 248 683	1 174 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		315 549
Sum immaterielle eiendeler			315 549
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	295 019 474	103 027 943
Sum varige driftsmidler		295 019 474	103 027 943
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		295 019 474	103 343 492
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	278 639	
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	1 398 926	682 500
Konsernfordringer	9	2 000 000	
Sum fordringer		3 677 565	682 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		126 512	533 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 512	533 386
Sum omløpsmidler		3 804 077	1 215 886
SUM EIENDELER		298 823 551	104 559 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	30 000 000	15 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital		44 940	
Sum innskutt egenkapital		30 044 940	15 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		15 206 264	
Udekket tap			1 118 767
Sum opptjent egenkapital		15 206 264	-1 118 767
Sum egenkapital	6	45 251 204	13 881 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 737 519	
Sum avsetninger for forpliktelser		3 737 519	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	226 813 384	85 090 636
Sum annen langsiktig gjeld		226 813 384	85 090 636
Sum langsiktig gjeld		230 550 903	85 090 636
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 165 918	2 239 257
Leverandørgjeld	9	16 319	3 571
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	9	16 261 190	3 116 544
Annen kortsiktig gjeld	9	578 017	228 136
Sum kortsiktig gjeld		23 021 444	5 587 508
Sum gjeld		253 572 347	90 678 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 823 551	104 559 377



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 647248

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lars Christian Blåsternes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

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 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, 08.07.2025

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter	2	11 850 043	4 387 958
Gevinst ved salg av driftsmidler	2	1 784 449	439 369
Verdiøkning investeringseiendommer	2, 3	17 084 203	-292 729
Sum inntekter		30 718 696	4 534 598
Kostnader			
Lønnskostnad	4		
Annen driftskostnad	4	660 285	223 473
Sum kostnader		660 285	223 473
Driftsresultat		30 058 411	4 311 126
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		73 308	
Sum finansinntekter		73 308	
Annen rentekostnad		8 018 025	2 805 674
Sum finanskostnader		8 018 025	2 805 674
Netto finans		-7 944 717	-2 805 674
Resultat før skattekostnad		22 113 695	1 505 452
Skattekostnad på resultat	5	4 865 012	331 200
Årsresultat	6	17 248 683	1 174 252
Årsresultat etter minoritetsinteresser		17 248 683	1 174 252
Totalresultat		17 248 683	1 174 252
Overføringer og disponeringer			
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		15 206 264	
Avgitt konsernbidrag		2 878 712	1 146 380
Udekket tap		1 118 767	27 872
Overført fra annen egenkapital		-1 955 060	
Sum overføringer og disponeringer		17 248 683	1 174 252



Organisasjonsnr: 927 913 534
COOWNER NORGE AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5		315 549
Sum immaterielle eiendeler			315 549
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	295 019 474	103 027 943
Sum varige driftsmidler		295 019 474	103 027 943
Andre langsiktige fordringer	7		
Sum anleggsmidler		295 019 474	103 343 492
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	278 639	
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	1 398 926	682 500
Konsernfordringer	9	2 000 000	
Sum fordringer		3 677 565	682 500
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		126 512	533 386
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		126 512	533 386
Sum omløpsmidler		3 804 077	1 215 886
SUM EIENDELER		298 823 551	104 559 377
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	10	30 000 000	15 000 000
Beholdning av egne aksjer	10		
Annen innskutt egenkapital		44 940	
Sum innskutt egenkapital		30 044 940	15 000 000
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		15 206 264	



Udekket tap			1 118 767
Sum opptjent egenkapital		15 206 264	-1 118 767
Sum egenkapital	6	45 251 204	13 881 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 737 519	
Sum avsetninger for forpliktelses		3 737 519	
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	226 813 384	85 090 636
Sum annen langsiktig gjeld		226 813 384	85 090 636
Sum langsiktig gjeld		230 550 903	85 090 636
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 165 918	2 239 257
Leverandørgjeld	9	16 319	3 571
Betalbar skatt	5		
Kortsiktig konserngjeld	9	16 261 190	3 116 544
Annen kortsiktig gjeld	9	578 017	228 136
Sum kortsiktig gjeld		23 021 444	5 587 508
Sum gjeld		253 572 347	90 678 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 823 551	104 559 377



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.



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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling 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 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 ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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/revisjonsberetninger>

Stavanger, 30. juni 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Roy Henrik Heggelund
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

Signers:

Name	Method	Date
Heggelund, Roy Henrik	BANKID	2025-07-04 06:54

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.



	BankID Signing Lars Christian Blåsternes 2025-07-01
	BankID Signing Eink Berge 2025-07-01
	BankID Signing Osd Egil Flokkesveit 2025-07-01



Årsregnskap 2024

Coowner Norge AS

Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrøm
Noter til regnskapet



Org.nr.: 927 913 534



RESULTATREGNSKAP

COOWNER NORGE AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekter	2	11 850 043	4 387 958
Gevinst ved salg av driftsmidler	2	1 784 449	439 369
Verdiøkning investeringseiendommer	2, 3	17 084 203	-292 729
Sum driftsinntekter		30 718 696	4 534 598
Annen driftskostnad	4	660 285	223 473
Sum driftskostnader		660 285	223 473
Driftsresultat		30 058 411	4 311 126
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		73 308	0
Annen rentekostnad		8 018 025	2 805 674
Resultat av finansposter		-7 944 717	-2 805 674
Resultat før skattekostnad		22 113 695	1 505 452
Skattekostnad på resultat	5	4 865 012	331 200
Årsresultat	6	17 248 683	1 174 252
ANDRE RESULTATKOMPONENTER			
Komponenter som ikke skal reklassifiseres over resultatet		0	0
Komponenter som kan reklassifiseres over resultatet		0	0
Sum andre resultatkomponenter		0	0
Totalresultat		17 248 683	1 174 252
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		1 118 767	0
Avsatt til fond for urealiserte gevinster		15 206 264	0
Avsatt konsernbidrag		2 878 712	1 146 380
Overført til udekket tap		0	27 872
Overført fra annen egenkapital		1 955 060	0
Sum overføringer		17 248 683	1 174 252



BALANSE

COOWNER NORGE AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	5	0	315 549
Sum immaterielle eiendeler		0	315 549
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7, 8	295 019 474	103 027 943
Sum varige driftsmidler		295 019 474	103 027 943
Sum anleggsmidler		295 019 474	103 343 492
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	9	278 639	0
Andre kortsiktige fordringer	7, 9	1 398 926	682 500
Konsernfordringer	9	2 000 000	0
Sum fordringer		3 677 565	682 500
Bankinnskudd, kontanter o.l.		126 512	533 386
Sum omløpsmidler		3 804 077	1 215 886
Sum eiendeler		298 823 551	104 559 377



BALANSE

COOWNER NORGE AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	10	30 000 000	15 000 000
Annen innskutt egenkapital		44 940	0
Sum innskutt egenkapital		30 044 940	15 000 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Fond for urealiserte gevinster		15 206 264	0
Udekket tap		0	-1 118 767
Sum opptjent egenkapital		15 206 264	-1 118 767
Sum egenkapital	6	45 251 204	13 881 233
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	5	3 737 519	0
Sum avsetning for forpliktelser		3 737 519	0
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	226 813 384	85 090 636
Sum annen langsiktig gjeld		226 813 384	85 090 636
KORTSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	6 165 918	2 239 257
Leverandørgjeld	9	16 319	3 571
Konserngjeld	9	16 261 190	3 116 544
Annen kortsiktig gjeld	9	578 017	228 136
Sum kortsiktig gjeld		23 021 444	5 587 508
Sum gjeld		253 572 347	90 678 144
Sum egenkapital og gjeld		298 823 551	104 559 377

Sandnes, 30.06.2025
Styret i Coowner Norge AS

Lars Christian Blåsternes
styreleder

Eirik Berge
styremedlem

Odd Egil Floksetveit
styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

COOWNER NORGE AS

	Note	2024	2023
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER			
Resultat før skattekostnad		22 113 695	1 505 452
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	8	-1 784 449	-439 369
Verdiendring investeringseiendommer	8	-17 084 203	292 729
Endring i kundefordringer		-278 639	0
Endring i leverandørgjeld		12 748	-1 934
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-992 488	-236 988
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 986 662	1 119 890
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	8	33 076 032	10 063 869
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	8	206 384 910	72 236 882
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-173 308 878	-62 173 013
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER			
Innbetalinger ved opptak av boliglån		170 018 900	59 540 534
Utbetalinger ved nedbetaling av boliglån		24 369 492	7 444 614
Innbetalinger av egenkapital		15 000 000	7 000 000
Endring i konserngjeld		10 265 934	1 523 338
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		170 915 342	60 619 258
Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter		-406 874	-433 865
Beh. av kont. og kontantekvivalenter 01.01		533 386	967 252
Beh. av kont. og kontantekvivalenter 31.12		126 512	533 386



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder (forenklet IFRS). Dette innebærer i hovedsak at måling og innregning følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS) og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

DRIFTSINNTEKTER

Selskapets driftsinntekter kommer fra leieinntekter fra boliger, gevinst ved salg av boliger og verdiøkning på boliger. Boligene eies sammen med leietaker. Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes. Gevinst ved salg inntektsføres når boligen selges. Inntektsføring av verdiøkning er nærmere omtalt under avsnittet om investeringseiendommer.

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.

Konsernbidrag innregnes i samsvar med regnskapslovens generelle bestemmer og ikke etter tidspunktet som ville vært lagt til grunn for innregning etter IFRS.

INVESTERINGSEIENDOMMER

Boligeiendommer anses som investeringseiendommer. Investeringseiendommer balanseføres til anskaffelseskost på kjøpstidspunktet, og vurderes til virkelig verdi på balansetidspunktet. Virkelig verdi beregnes ut fra anskaffelseskost og justeres for beregnet verdiendring basert på statistikkgrunnlag fra Eiendom Norge sin boligprisstatistikk.

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.

GJELD

Gjeld som forfaller mer enn ett år etter balansedagen, klassifiseres som langsiktig gjeld. Første års avdrag på langsiktig gjeld omklassifiseres til kortsiktig gjeld.

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.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

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

KONSERN

Selskapet inngår i konsernregnskapet til Coowner AS. Konsernregnskapet kan fås utlevert ved henvendelse til Coowner AS sin forretningsadresse i Sandnes.

COOWNER NORGE AS

SIDE 6



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 2 Driftsinntekter

Selskapets virksomhetsområde er utleie av boliger. Inntekter fra utleievirksomheten er vist som leieinntekter i regnskapet.

Gevinst ved salg inkluderer både gevinst ved endring i eierandel og salg av hele boligen.

Verdiøkning er periodens urealiserte verdiendring på selskapets boliger.

Selskapet har Norge som geografisk marked.

Note 3 Overgang til forenklet IFRS

Coowner Norge AS har fra og med 2024 valgt å avlegge regnskapet etter forenklet IFRS.

Sammenligningstallene for 2023 er omarbeidet. Dette har medført følgende endringer i forhold til tidligere avlagt regnskap:

	2023
Resultatregnskap:	
Opprinnelig årsresultat 2023:	1 402 581
Verdiendring eiendommer	-292 729
Endring skattekostnad (22 %)	64 400
Omarbeidet årsresultat for 2023	1 174 252
Egenkapital:	
Opprinnelig egenkapital 2023:	15 346 027
Verdiendring eiendommer	-1 877 940
Utsatt skatt-effekt av verdiendring (22 %)	413 147
Omarbeidet egenkapital pr 31.12.2023	13 881 234

COOWNER NORGE AS

SIDE 7



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 4 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNSKOSTNADER

	2024	2023
Sum	0	0

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

YTELSER TIL LEDEDE PERSONER

	Daglig leder	Styret
Sum	0	0

Daglig leder er ansatt i morselskapet Coowner AS og mottar sin godtgjørelse derfra. Ledende ansatte har ikke avtale om bonus eller aksjebasert avlønning.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 111 250 og for 2023 kr 68 750 inkl. mva.

COOWNER NORGE AS

SIDE 8



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 5 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	811 944	323 338
Endring i utsatt skatt	4 053 068	7 862
Skattekostnad ordinært resultat	4 865 012	331 200
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	22 113 695	1 505 452
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-18 423 038	-264 063
Avgitt konsernbidrag	-3 690 656	-1 241 389
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	811 944	5 137
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-811 944	-5 137
Sum betalbar skatt i balansen	0	0
Beregning av effektiv skattesats		
Resultat før skatt	22 113 695	1 505 452
Beregnet skatt av resultat før skatt	4 865 013	331 200
Sum	4 865 013	331 200
Effektiv skattesats	22,0 %	22,0 %

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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	15 206 264	-1 877 940	-17 084 203
Gevinst – og tapskonto	1 782 459	443 624	-1 338 835
Sum	16 988 723	-1 434 316	-18 423 038
Grunnlag for utsatt skatt / skattefordel	16 988 723	-1 434 316	-18 423 038
Utsatt skatt / skattefordel (22 %)	3 737 519	-315 549	-4 053 068

COOWNER NORGE AS

SIDE 9



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Udekket tap/Annen egenkap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	15 000 000	0	0	-1 118 767	13 881 233
Årets resultat			15 206 264	2 042 418	17 248 682
Kapitalforhøyelse	15 000 000				15 000 000
Konsernbidrag mottatt		2 000 000			2 000 000
Konsernbidrag avgitt		-1 955 060		-923 652	-2 878 712
Pr 31.12.2024	30 000 000	44 940	15 206 264	0	45 251 204

Note 7 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer med forfall senere enn ett år		
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum	0	0
Gjeld sikret ved pant:		
Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	226 813 384	85 090 636
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	6 165 918	2 239 257
Sum	232 979 302	87 329 893
Pantsatte eiendeler:		
Boligeiendommer	295 019 474	103 027 943
Sum	295 019 474	103 027 943

Gjeld til kredittinstitusjoner er selskapets andel av banklån på eiendommer som selskapet er medeier i. Selskapet er ansvarlig for selskapets forholdsmessige andel av gjelden i henhold til eierbrøken på den enkelte eiendom.

Boliglånene har en nedbetalingstid på 20-25 år. Erfaring så langt viser at gjennomsnittlig eietid på boligene ikke strekker seg utover 5 år, og følgelig forventes også boliglånene innfridd innen 5 år.

Balanseført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner framkommer slik:

Brutto gjeld til kredittinstitusjoner	429 903 190	155 949 326
Øvrige medeieres andel av gjeld	-203 089 807	-70 858 690
Netto balanseført langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	226 813 384	85 090 636

COOWNER NORGE AS

SIDE 10



COOWNER NORGE AS

927 913 534

Note 8 Investeringseiendommer

	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	104 719 882
Tilgang kjøpte driftsmidler	206 384 910
Avgang i året	31 291 582
Anskaffelseskost 31.12.24	279 813 210
Verdiendring	15 206 264
Bokført verdi 31.12.24	295 019 474
Avskrivningsplan	Avskrives ikke

Verdiendring på investeringseiendommer pr 01.01.2024 var negativ med kr 1 877 939.
Verdiendring på investeringseiendommer pr 31.12.2024 var positiv med kr 15 206 264.
Årets resultatførte verdiendring utgjør kr 17 084 203.

Note 9 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	2 000 000	0
Sum	0	0	2 000 000	0

	Leverandørgjeld		Annen kortsiktig gjeld	
	2024	2023	2024	2023
Foretak i samme konsern	0	0	16 261 190	3 116 544
Sum	0	0	16 261 190	3 116 544

Konsernmellomværende består av konsernbidrag samt lån til konsernselskap som forventes innfridd i 2025.

Note 10 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I COOWNER NORGE AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

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

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coowner AS	30 000 000	100,0	100,0

COOWNER NORGE AS

SIDE 11