



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 341 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Stapnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 24.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		383 176	343 528
Annen driftsinntekt			462
Sum inntekter		383 176	343 990
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		494 118
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	142 378	428 720
Sum kostnader		142 378	922 837
Driftsresultat		240 798	-578 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	105 066	101 366
Sum finansinntekter		105 066	101 366
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 705 454	1 404 296
Sum finanskostnader		1 705 454	1 404 296
Netto finans		-1 600 388	-1 302 930
Resultat før skattekostnad		-1 359 590	-1 881 778
Skattekostnad på resultat	4	-299 110	-413 991
Årsresultat		-1 060 480	-1 467 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 060 480	-1 467 787
Totalresultat		-1 060 480	-1 467 787
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 060 480	-1 467 787



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum overføringer og disponeringer		-1 060 480	-1 467 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	284 089	289 887
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		284 089	289 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	22 976 739	21 610 318
Sum varige driftsmidler		22 976 739	21 610 318
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		23 260 828	21 900 205
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 514	31 689
Andre kortsiktige fordringer		16 372	15 625
Konsernfordringer	6	1 489 864	1 645 731
Sum fordringer		1 538 750	1 693 045
Sum omløpsmidler		1 538 750	1 693 045
SUM EIENDELER		24 799 578	23 593 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 007 227	1 027 782
Sum opptjent egenkapital		-1 007 227	-1 027 782
Sum egenkapital		-977 227	-997 782
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 955	56 975
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	25 738 336	24 502 368
Annen kortsiktig gjeld		32 514	31 689
Sum kortsiktig gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum gjeld		25 776 805	24 591 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 799 578	23 593 250
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450591

Enheten

Organisasjonsnummer: 926 341 391
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Regnbueveien 5
1405 LANGHUS

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Stapnes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 926 341 391
DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt av fast eiendom		383 176	343 528
Annen driftsinntekt			462
Sum inntekter		383 176	343 990
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		494 118
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad	2	142 378	428 720
Sum kostnader		142 378	922 837
Driftsresultat		240 798	-578 847
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	3		
Annen finansinntekt	3	105 066	101 366
Sum finansinntekter		105 066	101 366
Annen rentekostnad	3		
Annen finanskostnad	3	1 705 454	1 404 296
Sum finanskostnader		1 705 454	1 404 296
Netto finans		-1 600 388	-1 302 930
Resultat før skattekostnad		-1 359 590	-1 881 778
Skattekostnad på resultat	4	-299 110	-413 991
Årsresultat		-1 060 480	-1 467 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-1 060 480	-1 467 787
Totalresultat		-1 060 480	-1 467 787
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 060 480	-1 467 787
Sum overføringer og disponeringer		-1 060 480	-1 467 787



Organisasjonsnr: 926 341 391
DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utvikling	1		
Konsesjoner, patenter o.l.	1		
Utsatt skattefordel	4	284 089	289 887
Goodwill	1		
Sum immaterielle eiendeler		284 089	289 887
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	22 976 739	21 610 318
Sum varige driftsmidler		22 976 739	21 610 318
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	6		
Sum anleggsmidler		23 260 828	21 900 205
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		32 514	31 689
Andre kortsiktige fordringer		16 372	15 625
Konsernfordringer	6	1 489 864	1 645 731
Sum fordringer		1 538 750	1 693 045
Sum omløpsmidler		1 538 750	1 693 045
SUM EIENDELER		24 799 578	23 593 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	8	1 007 227	1 027 782
Sum opptjent egenkapital		-1 007 227	-1 027 782
Sum egenkapital		-977 227	-997 782



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	6		
Langsiktig konserngjeld	6		
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 955	56 975
Betalbar skatt	4		
Kortsiktig konserngjeld	6, 9	25 738 336	24 502 368
Annen kortsiktig gjeld		32 514	31 689
Sum kortsiktig gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum gjeld		25 776 805	24 591 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 799 578	23 593 250
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	5		
Pantstillelser	5		



Organisasjonsnr: 926 341 391
DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap 2024

Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 341 391



RESULTATREGNSKAP

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt av fast eiendom		383 176	343 528
Annen driftsinntekt		0	462
Sum driftsinntekter		383 176	343 990
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	494 118
Annen driftskostnad	2	142 378	428 720
Sum driftskostnader		142 378	922 837
Driftsresultat		240 798	-578 847
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	105 066	101 366
Annen finanskostnad	3	1 705 454	1 404 296
Resultat av finansposter		-1 600 388	-1 302 930
Resultat før skattekostnad		-1 359 590	-1 881 778
Skattekostnad på resultat	4	-299 110	-413 991
Resultat		-1 060 480	-1 467 787
Årsresultat		-1 060 480	-1 467 787
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-1 060 480	-1 467 787
Sum overføringer		-1 060 480	-1 467 787



BALANSE

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	284 089	289 887
Sum immaterielle eiendeler		284 089	289 887
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	22 976 739	21 610 318
Sum varige driftsmidler		22 976 739	21 610 318
Sum anleggsmidler		23 260 828	21 900 205
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 514	31 689
Andre kortsiktige fordringer		16 372	15 625
Konsernfordringer	6	1 489 864	1 645 731
Sum fordringer		1 538 750	1 693 045
Sum omløpsmidler		1 538 750	1 693 045
Sum eiendeler		24 799 578	23 593 250



BALANSE

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 007 227	-1 027 782
Sum opptjent egenkapital		-1 007 227	-1 027 782
Sum egenkapital		-977 227	-997 782
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 955	56 975
Konserngjeld	6, 9	25 738 336	24 502 368
Annen kortsiktig gjeld		32 514	31 689
Sum kortsiktig gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum egenkapital og gjeld		24 799 578	23 593 250

Langhus, 28.03.2025
Styret i Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder/daglig leder

Magne Søvde
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	20 783 670	1 400 000	826 648	23 010 318
Tilgang i året	0	0	1 366 422	1 366 422
Anskaffelseskost 31.12.2024	20 783 670	1 400 000	2 193 069	24 376 739
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	1 400 000	0	1 400 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	1 400 000	0	1 400 000
Bokført verdi 31.12.2024	20 783 670	0	2 193 069	22 976 739
Økonomisk levetid	Evig	*) 3 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

*) Bygget avskrives over rest levetid som er anslått å være 3 år.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:

	2024	2023
Revisjon	13 531	10 344

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0
Annen finansinntekt	105 062	101 366
Sum finansinntekter	105 066	101 366
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 705 454	1 404 128
Annen rentekostnad	0	168
Sum finanskostnader	1 705 454	1 404 296



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-304 908	-340 030
Endring i utsatt skattefordel	5 798	-73 961
Skattekostnad ordinært resultat	-299 110	-413 991
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 359 590	-1 881 778
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 353	336 186
Mottatt konsernbidrag	1 385 944	1 545 591
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-304 908	-340 030
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	304 908	340 030
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Sum	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Utsatt skattefordel (22 %)	-284 089	-289 887	-5 798

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger og tomter	22 976 739	21 610 318
Sum	22 976 739	21 610 318

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon. Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
Fordringer		
Konsernfordringer	1 489 864	1 645 731
Gjeld		
Konserngjeld	25 738 336	24 502 368



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS PR. 31.12.2024 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	30 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 OSLO. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	30 000	0	-1 027 782	-997 782
Årets resultat			-1 060 480	-1 060 480
Konsernbidrag mottatt		1 081 036		1 081 036
Reklassifisert		-1 081 036	1 081 036	0
Pr 31.12.2024	30 000	0	-1 007 227	-977 227

Styret bekrefter at selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital pr 31.12.2024 utgjør kr -977 227. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon og vil tilføre kapital ved behov. Hovedsakelig er gjelden i selskapet konsernintern.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2024.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 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.

Styret og daglig leders 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.

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>

BDO AS

Sigmund Olav Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P80X5-CVCH4-9208M-N59Y8-TVAPC-I35GL



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lie, Sigmund Olav

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1232031

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-05 04:10:26 UTC



Penneo DokumentID: P80X5-CVCH4-9208M-N59Y8-TVAPC-135GL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap 2024

Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 926 341 391



RESULTATREGNSKAP

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Leieinntekt av fast eiendom		383 176	343 528
Annen driftsinntekt		0	462
Sum driftsinntekter		383 176	343 990
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	0	494 118
Annen driftskostnad	2	142 378	428 720
Sum driftskostnader		142 378	922 837
Driftsresultat		240 798	-578 847
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt	3	105 066	101 366
Annen finanskostnad	3	1 705 454	1 404 296
Resultat av finansposter		-1 600 388	-1 302 930
Resultat før skattekostnad		-1 359 590	-1 881 778
Skattekostnad på resultat	4	-299 110	-413 991
Resultat		-1 060 480	-1 467 787
Årsresultat		-1 060 480	-1 467 787
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-1 060 480	-1 467 787
Sum overføringer		-1 060 480	-1 467 787



BALANSE

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
Utsatt skattefordel	4	284 089	289 887
Sum immaterielle eiendeler		284 089	289 887
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 5	22 976 739	21 610 318
Sum varige driftsmidler		22 976 739	21 610 318
Sum anleggsmidler		23 260 828	21 900 205
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 514	31 689
Andre kortsiktige fordringer		16 372	15 625
Konsernfordringer	6	1 489 864	1 645 731
Sum fordringer		1 538 750	1 693 045
Sum omløpsmidler		1 538 750	1 693 045
Sum eiendeler		24 799 578	23 593 250



BALANSE

DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7, 8	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	8	-1 007 227	-1 027 782
Sum opptjent egenkapital		-1 007 227	-1 027 782
Sum egenkapital		-977 227	-997 782
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 955	56 975
Konserngjeld	6, 9	25 738 336	24 502 368
Annen kortsiktig gjeld		32 514	31 689
Sum kortsiktig gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum gjeld		25 776 805	24 591 032
Sum egenkapital og gjeld		24 799 578	23 593 250

Langhus, 28.03.2025
Styret i Drøbakveien 14 og 18 Eiendom AS

Helge Christian Haugen
styreleder/daglig leder

Magne Søvde
styremedlem



Regnskapsprinsipper

Selskapet er definert som lite foretak etter regnskapsloven § 1-6. Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Selskapet inngår i Coop Norge SA konsern og tilpasser sine regnskapsprinsipper til de som benyttes i konsernet.

DRIFTSINNEKTER

Inntektsføring av husleie foretas når inntektene opptjenes. Andelen av inntektene som knytter seg til fremtidige ytelser balanseføres som uopptjent inntekt, og inntektsføres deretter i takt med levering av yrelsene. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen.

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. 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.

BRUK AV ESTIMATER

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader som viderefaktureres presenteres brutto i årsregnskapet. Viderefakturert felleskostnad inngår i annen driftsinntekt, mens felleskostnader inngår i annen driftskostnad.

FORTSATT DRIFT

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.



Note 1 Varige driftsmidler

	Tomter	Forretningsbygg	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 1.1.2024	20 783 670	1 400 000	826 648	23 010 318
Tilgang i året	0	0	1 366 422	1 366 422
Anskaffelseskost 31.12.2024	20 783 670	1 400 000	2 193 069	24 376 739
Akkumulerte avskrivninger 1.1.2024	0	1 400 000	0	1 400 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2024	0	1 400 000	0	1 400 000
Bokført verdi 31.12.2024	20 783 670	0	2 193 069	22 976 739
Økonomisk levetid	Evig	*) 3 år		

Selskapet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler

*) Bygget avskrives over rest levetid som er anslått å være 3 år.

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Ytelser til ledende personer

Selskapet administreres av ansatte i Coop Norge Eiendom AS. Det har ikke vært ansatte i selskapet i året. Det utbetales ikke godtgjørelse eller andre ytelser til styret eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor gjelder:

	2024	2023
Revisjon	13 531	10 344

Note 3 Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	2024	2023
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	0
Annen finansinntekt	105 062	101 366
Sum finansinntekter	105 066	101 366
Finanskostnader	2024	2023
Rentekostnader fra foretak i samme konsern	1 705 454	1 404 128
Annen rentekostnad	0	168
Sum finanskostnader	1 705 454	1 404 296



Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2024	2023
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	-304 908	-340 030
Endring i utsatt skattefordel	5 798	-73 961
Skattekostnad ordinært resultat	-299 110	-413 991
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-1 359 590	-1 881 778
Permanente forskjeller	0	0
Endring i midlertidige forskjeller	-26 353	336 186
Mottatt konsernbidrag	1 385 944	1 545 591
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	-304 908	-340 030
Betalbar skatt på mottatt konsernbidrag	304 908	340 030
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

	2024	2023	Endring
Varige driftsmidler	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Sum	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Grunnlag for utsatt skattefordel	-1 291 315	-1 317 669	-26 353
Utsatt skattefordel (22 %)	-284 089	-289 887	-5 798

Note 5 Pantstillelser og garantier

Regnskapsført verdi av pantsikrede eiendeler	31.12.2024	31.12.2023
Bygninger og tomter	22 976 739	21 610 318
Sum	22 976 739	21 610 318

Selskapet har stilt sikkerhet for gjeld morselskapet har til kredittinstitusjon. Det er ikke avgitt øvrige garantier overfor andre selskaper eller personer enn det som fremkommer over.

Note 6 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

	2024	2023
Fordringer		
Konsernfordringer	1 489 864	1 645 731
Gjeld		
Konserngjeld	25 738 336	24 502 368



Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I DRØBAKVEIEN 14 OG 18 EIENDOM AS PR. 31.12.2024 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30 000	1	30 000

EIERSTRUKTUR

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Coop Norge Eiendom AS	30 000	100 %	100 %

Selskapet inngår i konsernet Coop Norge SA, organisasjonsnummer 936 560 288. Coop Norge SA har forretningsadresse, Østre Aker vei 264, 0977 OSLO. Konsernregnskapet kan fåes utlevert der.

Note 8 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	30 000	0	-1 027 782	-997 782
Årets resultat			-1 060 480	-1 060 480
Konsernbidrag mottatt		1 081 036		1 081 036
Reklassifisert		-1 081 036	1 081 036	0
Pr 31.12.2024	30 000	0	-1 007 227	-977 227

Styret bekrefter at selskapets aksjekapital er tapt og bokført egenkapital pr 31.12.2024 utgjør kr -977 227. Styret vil følge opp selskapets egenkapitalsituasjon og vil tilføre kapital ved behov. Hovedsakelig er gjelden i selskapet konsernintern.

Note 9 Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.2024.

Selskapet inngår i konsernkontoordning med Coop Norge Eiendom AS. Se note 6 for mellomværende med selskaper i samme konsern og tilknyttet selskap.