



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 751 428  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: R. COWARD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Bøgata 10A  
3716 SKIEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Robert Tom Flemming Coward  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 27.04.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	551 511	509 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>551 511</b>	<b>509 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	112 647	143 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>112 647</b>	<b>143 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 864</b>	<b>366 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26</b>	
Annen rentekostnad		274 365	213 024
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 365</b>	<b>213 024</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 339</b>	<b>-213 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>164 525</b>	<b>153 003</b>
Skattekostnad på resultat		19 854	
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		82 090	153 003
Avsatt til annen egenkapital		62 581	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 085 581	10 085 581
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 085 581</b>	<b>10 085 581</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 085 581</b>	<b>10 085 581</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 046
<b>Sum fordringer</b>			<b>10 046</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		241 454	151 446
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>241 454</b>	<b>151 446</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>241 454</b>	<b>161 492</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 327 035</b>	<b>10 247 073</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital		2 030 000	2 030 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 020 000</b>	<b>2 020 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		62 581	



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Udekket tap			82 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 581</b>	<b>-82 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 082 581</b>	<b>1 937 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 094 958	7 315 298
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 118 374	983 819
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 213 332</b>	<b>8 299 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 213 332</b>	<b>8 299 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt		19 854	
Annen kortsiktig gjeld		11 269	10 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 123</b>	<b>10 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 244 454</b>	<b>8 309 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 327 035</b>	<b>10 247 073</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393435

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 751 428  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: R. COWARD EIENDOMSINVEST AS  
Forretningsadresse: Bøgata 10A  
3716 SKIEN

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Robert Tom Flemming Coward  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2023

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.05.2023

---

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: 919 751 428  
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1		
Annen driftsinntekt	1	551 511	509 917
<b>Sum inntekter</b>		<b>551 511</b>	<b>509 917</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	2	112 647	143 890
<b>Sum kostnader</b>		<b>112 647</b>	<b>143 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 864</b>	<b>366 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26</b>	
Annen rentekostnad		274 365	213 024
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>274 365</b>	<b>213 024</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-274 339</b>	<b>-213 024</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat		164 525	153 003
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 854</b>	<b>153 003</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		82 090	153 003
Avsatt til annen egenkapital		62 581	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>



Organisasjonsnr: 919 751 428  
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger o.a.  
fast eiendom

Sum varige driftsmidler

10 085 581 10 085 581

10 085 581 10 085 581

Sum anleggsmidler

10 085 581 10 085 581

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer

Sum fordringer

10 046

10 046

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o.  
l.

Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

241 454 151 446

241 454 151 446

241 454 161 492

SUM EIENDELER

10 327 035 10 247 073

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital

2 030 000 2 030 000

-10 000 -10 000

2 020 000 2 020 000

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Udekket tap

Sum opptjent egenkapital

62 581

82 090

62 581 -82 090

Sum egenkapital

2 082 581 1 937 910

#### Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 094 958	7 315 298
Øvrig langsiktig gjeld	1 118 374	983 819
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 213 332</b>	<b>8 299 117</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 213 332</b>	<b>8 299 117</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Betalbar skatt	19 854	
Annen kortsiktig gjeld	11 269	10 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>31 123</b>	<b>10 046</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 244 454</b>	<b>8 309 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 327 035</b>	<b>10 247 073</b>



Organisasjonsnr: 919 751 428  
R. COWARD EIENDOMSINVEST AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2022

## R. Coward Eiendomsinvest AS

Pemso Dokumentnøkkel: N7L1M-48QQ6-B07KD-CK3FY-5Y1V1-UM0HS



**Resultatregnskap**  
**R. Coward Eiendomsinvest AS**

<b>Driftsinntekter og driftskostnader</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Annen driftsinntekt	1	551 511	509 917
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>551 511</b>	<b>509 917</b>
Annen driftskostnad	2	112 647	143 890
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>112 647</b>	<b>143 890</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>438 864</b>	<b>366 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26	0
Annen rentekostnad		274 365	213 024
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-274 339</b>	<b>-213 024</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>164 525</b>	<b>153 003</b>
Skattekostnad på resultat		19 854	0
Resultat		144 671	153 003
<b>Årsresultat</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		82 090	153 003
Avsatt til annen egenkapital		62 581	0
<b>Sum overføringer</b>		<b>144 671</b>	<b>153 003</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N71LM-48QQ6-B07KD-CK3FY-5Y1V1-UM0HS



## Balanse

### R. Coward Eiendomsinvest AS

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		10 085 581	10 085 581
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>10 085 581</b>	<b>10 085 581</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>10 085 581</b>	<b>10 085 581</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		0	10 046
<b>Sum fordringer</b>		<b>0</b>	<b>10 046</b>
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		241 454	151 446
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l</b>		<b>241 454</b>	<b>151 446</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>241 454</b>	<b>161 492</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>10 327 035</b>	<b>10 247 073</b>

Penneo Dokumentnøkkel: N71LM-48QQ6-B07KD-CK3FY-5YLV1-UMOH5



## Balanse

### R. Coward Eiendomsinvest AS

Egenkapital og gjeld	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b><i>Innskutt egenkapital</i></b>			
Aksjekapital		2 030 000	2 030 000
Annen innskutt egenkapital		-10 000	-10 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 020 000</b>	<b>2 020 000</b>
<b><i>Opptjent egenkapital</i></b>			
Annen egenkapital		62 581	0
Udekket tap		0	-82 090
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>62 581</b>	<b>-82 090</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 082 581</b>	<b>1 937 910</b>
<b>Gjeld</b>			
<b><i>Annen langsiktig gjeld</i></b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 094 958	7 315 298
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 118 374	983 819
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 213 332</b>	<b>8 299 117</b>
<b><i>Kortsiktig gjeld</i></b>			
Betalbar skatt		19 854	0
Annen kortsiktig gjeld		11 269	10 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>31 123</b>	<b>10 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 244 454</b>	<b>8 309 163</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>10 327 035</b>	<b>10 247 073</b>

Skien, 04.05.2023

Styret i R. Coward Eiendomsinvest AS

Robert Tom Flemming Coward  
styreleder/ daglig leder

Jonathan Kraft Lund Coward  
styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: N7L1M-48Q06-B07KD-CK3FY-5YLV1-UM0HS



## Noter til regnskapet 2022

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

### Bruk av estimater

Utarbeidelse av regnskap i samsvar med regnskapsloven krever bruk av estimater. Videre krever anvendelse av selskapets regnskapsprinsipper at ledelsen må utøve skjønn.

### Salgsinntekter

Inntekter ved salg av varer og tjenester vurderes til virkelig verdi av vederlaget, netto etter fradrag for merverdiavgift, returer, rabatter og andre avslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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 antatt virkelig verdi.

Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært til restverdi over driftsmidlenes forventede utnyttbare levetid. Ved endring i avskrivningsplan fordeles virkningen over gjenværende avskrivningstid ("knekkpunktmetoden"). Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/ forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til leie av driftsmidler kostnadsføres. Forskuddsbetalinger balanseføres som forskuddsbetalt kostnad, og fordeles over leieperioden.

### Nedskrivning av anleggsmidler

Ved indikasjon på 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, foretas det nedskrivning til det høyeste av salgsverdi og gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og bruksverdi. Bruksverdi er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen.

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

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.



## Noter til regnskapet 2022

### Note 2 Antall ansatte

Det har ikke vært ansatte sysselsatt i løpet av regnskapsåret.

Eier har gjort et innlån på kr. 1 118 374 31.12.2022



## 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."

### Jonathan Kraft Lund Coward

Styremedlem

Serienummer: 9578-5993-4-4453302

IP: 125.63.xxx.xxx

2023-05-05 02:26:55 UTC



### Robert Tom F Coward

Daglig leder

Serienummer: 9578-5995-4-1010434

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-05-05 14:15:31 UTC



### Robert Tom F Coward

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-1010434

IP: 80.203.xxx.xxx

2023-05-05 14:15:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N7ILM-48QQ6-B07KD-CK3FY-5YLV1-UMOH5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>