



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 883 618
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 05.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 059 634 | 9 832 539 |
| Sum inntekter | | 10 059 634 | 9 832 539 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 2 769 265 | 2 776 812 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 286 799 | 1 447 786 |
| Sum kostnader | | 4 056 064 | 4 224 598 |
| Driftsresultat | | 6 003 570 | 5 607 941 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 757 945 | 439 898 |
| Annen finanskostnad | | | 203 |
| Sum finanskostnader | | 757 945 | 440 101 |
| Netto finans | | -757 945 | -440 101 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 245 625 | 5 167 840 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 1 154 038 | 1 136 924 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 091 587 | 4 030 916 |
| Årsresultat | | 4 091 587 | 4 030 916 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 6 | 4 164 994 | 3 956 718 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -73 407 | 74 198 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 091 587 | 4 030 916 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 8 | 71 840 513 | 75 438 159 |
| Sum varige driftsmidler | | 71 840 513 | 75 438 159 |
| Sum anleggsmidler | | 71 840 513 | 75 438 159 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 5 | 31 673 | 32 044 |
| Andre fordringer | 5 | 174 583 | 328 664 |
| Sum fordringer | | 206 256 | 360 708 |
| Sum omløpsmidler | | 206 256 | 360 708 |
| SUM EIENDELER | | 72 046 770 | 75 798 866 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 120 000 | 120 000 |
| Overkurs | 6 | 31 980 000 | 31 980 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 8 015 068 | 8 015 068 |
| Sum innskutt egenkapital | | 40 115 068 | 40 115 068 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 1 081 731 | 1 155 138 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 081 731 | 1 155 138 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | 41 196 799 | 41 270 206 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 464 944 | 2 485 648 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 464 944 | 2 485 648 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 22 719 592 | 26 064 036 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 22 719 592 | 26 064 036 |
| Sum langsiktig gjeld | | 25 184 536 | 28 549 684 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 284 981 | 721 452 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 30 418 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 350 036 | 5 257 525 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 665 435 | 5 978 976 |
| Sum gjeld | | 30 849 971 | 34 528 660 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 72 046 770 | 75 798 866 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 536485

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 883 618
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

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: Marte Flått
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 03.07.2023



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 059 634 | 9 832 539 |
| Sum inntekter | | 10 059 634 | 9 832 539 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 2 769 265 | 2 776 812 |
| Annen driftskostnad | 3 | 1 286 799 | 1 447 786 |
| Sum kostnader | | 4 056 064 | 4 224 598 |
| Driftsresultat | | 6 003 570 | 5 607 941 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 757 945 | 439 898 |
| Annen finanskostnad | | | 203 |
| Sum finanskostnader | | 757 945 | 440 101 |
| Netto finans | | -757 945 | -440 101 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 5 245 625 | 5 167 840 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | 1 154 038 | 1 136 924 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 4 091 587 | 4 030 916 |
| Årsresultat | | 4 091 587 | 4 030 916 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 6 | 4 164 994 | 3 956 718 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -73 407 | 74 198 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 4 091 587 | 4 030 916 |



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2, 8 71 840 513 75 438 159
Sum varige driftsmidler 71 840 513 75 438 159

Sum anleggsmidler 71 840 513 75 438 159

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 5 31 673 32 044
Andre fordringer 5 174 583 328 664
Sum fordringer 206 256 360 708

Sum omløpsmidler 206 256 360 708

SUM EIENDELER 72 046 770 75 798 866

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 6, 7 120 000 120 000
Overkurs 6 31 980 000 31 980 000
Annen innskutt egenkapital 6 8 015 068 8 015 068
Sum innskutt egenkapital 40 115 068 40 115 068

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 1 081 731 1 155 138
Sum opptjent egenkapital 1 081 731 1 155 138

Sum egenkapital 41 196 799 41 270 206

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt 4 2 464 944 2 485 648
Sum avsetninger for forpliktelser 2 464 944 2 485 648

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld 5 22 719 592 26 064 036
Sum annen langsiktig gjeld 22 719 592 26 064 036



| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Sum langsiktig gjeld | | 25 184 536 | 28 549 684 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 284 981 | 721 452 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 30 418 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 350 036 | 5 257 525 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 665 435 | 5 978 976 |
| Sum gjeld | | 30 849 971 | 34 528 660 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 72 046 770 | 75 798 866 |



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 100.00 | 1200.00 | 120000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| Møller Eiendom Norge AS | 100.00 | 100.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 100.00 | 100.00% | |

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 28900.00 | 9200.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Inventar | Anlegg under utførelse | Sum |
|-----------------------------|-------------|----------------------------|------------|----------|---------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 70 251 683 | 16 706 283 | 12 243 341 | 41 164 | 1 159 956 | 100 402 427 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 331 576 | 331 576 |
| Aktiverte anlegg | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 159 956 | -1 159 956 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 70 251 683 | 16 706 283 | 12 243 341 | 41 164 | 331 576 | 99 574 047 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -19 835 025 | -7 857 345 | 0 | -41 164 | 0 | -27 733 534 |
| Balansført pr. 31.12. | 50 416 658 | 8 848 938 | 12 243 341 | 0 | 331 576 | 71 840 513 |
| Årets avskrivninger | 1 933 951 | 835 314 | 0 | 0 | 0 | 2 769 265 |
| Økonomisk levetid | 25-50 år | 20 år | | | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | | | |

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

| | | |
|--|--------|-------|
| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2022 | 2021 |
| Revisjon | 28 900 | 9 200 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 1 174 742 | 1 115 998 |
| Endring utsatt skatt | -20 704 | 20 926 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 154 038</u> | <u>1 136 924</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 245 625 | 5 167 840 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 94 112 | -95 123 |
| Alminnelig inntekt | 5 339 737 | 5 072 717 |
| Ytet konsernbidrag | -5 339 736 | -5 072 716 |
| Årets skattegrunnlag | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 11 204 286 | 11 298 398 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>11 204 286</u> | <u>11 298 398</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 2 464 943 | 2 485 648 |
| | | |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2022 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | 1 154 038 | |
| Beregnet skattekostnad | <u>1 154 038</u> | |
| | | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer | 31 673 | 0 |
| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 117 438 |
| Kassekreditt (Konsernkontoordning) | 22 719 592 | 26 064 036 |
| Avgitt konsernbidrag | 5 339 736 | 5 072 715 |
| Sum | <u>28 059 328</u> | <u>31 254 189</u> |

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|----------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 120 000 | 31 980 000 | 8 015 068 | 1 155 138 | 41 270 206 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 4 091 587 | 4 091 587 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -4 164 994 | -4 164 994 |
| Egenkapital 31.12. | <u>120 000</u> | <u>31 980 000</u> | <u>8 015 068</u> | <u>1 081 731</u> | <u>41 196 799</u> |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 200 | 120 000 |

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 100 | 100 % | 100 % |



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier


| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Kokstadveien 29 | 71 840 513 | 75 438 159 |


Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Kokstadveien Næringsbygg AS
Org.nr: 992 883 618

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2023-04-26

 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2023-04-26

 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2023-04-26

Årsrapport for 2022

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekter | | 10 059 634 | 9 832 539 |
| Leieinntekter | | <u>10 059 634</u> | <u>9 832 539</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 2 | 2 769 265 | 2 776 812 |
| Annen driftskostnad | 3 | <u>1 286 799</u> | <u>1 447 786</u> |
| Sum driftskostnader | | <u>4 056 064</u> | <u>4 224 598</u> |
| Driftsresultat | | <u>6 003 570</u> | <u>5 607 941</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 757 945 | 439 898 |
| Annen finanskostnad | | <u>0</u> | <u>203</u> |
| Netto finansposter | | <u>-757 945</u> | <u>-440 101</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>5 245 625</u> | <u>5 167 840</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | <u>1 154 038</u> | <u>1 136 924</u> |
| Årsresultat | | <u>4 091 587</u> | <u>4 030 916</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 6 | 4 164 994 | 3 956 718 |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | <u>-73 407</u> | <u>74 198</u> |
| Sum disponert | | <u>4 091 587</u> | <u>4 030 916</u> |



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 2, 8 | 71 840 513 | 75 438 159 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 5 | 31 673 | 32 044 |
| Andre fordringer | | 174 583 | 328 664 |
| Sum fordringer | | <u>206 256</u> | <u>360 708</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>206 256</u> | <u>360 708</u> |
| Sum eiendeler | | <u>72 046 770</u> | <u>75 798 866</u> |



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 120 000 | 120 000 |
| Overkurs | 6 | 31 980 000 | 31 980 000 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 8 015 068 | 8 015 068 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>40 115 068</u> | <u>40 115 068</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 1 081 731 | 1 155 138 |
| Sum egenkapital | | <u>41 196 799</u> | <u>41 270 206</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 4 | 2 464 944 | 2 485 648 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 22 719 592 | 26 064 036 |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | 5 | 284 981 | 721 452 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 30 418 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 5 | 5 350 036 | 5 257 525 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>5 665 435</u> | <u>5 978 977</u> |
| Sum gjeld | | <u>30 849 971</u> | <u>34 528 660</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>72 046 770</u> | <u>75 798 866</u> |

Oslo, 26. april 2023

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tekniske installasjoner | Tomt | Inventar | Anlegg under utførelse | Sum |
|-----------------------------|-------------|----------------------------|------------|----------|---------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 70 251 683 | 16 706 283 | 12 243 341 | 41 164 | 1 159 956 | 100 402 427 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 0 | 0 | 0 | 331 576 | 331 576 |
| Aktiverte anlegg | 0 | 0 | 0 | 0 | -1 159 956 | -1 159 956 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 70 251 683 | 16 706 283 | 12 243 341 | 41 164 | 331 576 | 99 574 047 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -19 835 025 | -7 857 345 | 0 | -41 164 | 0 | -27 733 534 |
| Balansført pr. 31.12. | 50 416 658 | 8 848 938 | 12 243 341 | 0 | 331 576 | 71 840 513 |
| Årets avskrivninger | 1 933 951 | 835 314 | 0 | 0 | 0 | 2 769 265 |
| Økonomisk levetid | 25-50 år | 20 år | | | | |
| Avskrivningsplan | Lineær | Lineær | | | | |

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

| | | |
|--|--------|-------|
| Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: | 2022 | 2021 |
| Revisjon | 28 900 | 9 200 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Betalbar skatt | 1 174 742 | 1 115 998 |
| Endring utsatt skatt | -20 704 | 20 926 |
| Årets totale skattekostnad | <u>1 154 038</u> | <u>1 136 924</u> |
| | | |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2022 | 2021 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | 5 245 625 | 5 167 840 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 94 112 | -95 123 |
| Alminnelig inntekt | 5 339 737 | 5 072 717 |
| Ytet konsernbidrag | -5 339 736 | -5 072 716 |
| Årets skattegrunnlag | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2022 | 2021 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 11 204 286 | 11 298 398 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>11 204 286</u> | <u>11 298 398</u> |
| | | |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 2 464 943 | 2 485 648 |
| | | |
| <i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i> | 2022 | |
| 22% skatt av resultat før skatt | 1 154 038 | |
| Beregnet skattekostnad | <u>1 154 038</u> | |
| | | |
| Effektiv skattesats *) | 22 % | |

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kundefordringer | 31 673 | 0 |
| <i>Gjeld</i> | 2022 | 2021 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 117 438 |
| Kassekreditt (Konsernkontoordning) | 22 719 592 | 26 064 036 |
| Avgitt konsernbidrag | 5 339 736 | 5 072 715 |
| Sum | <u>28 059 328</u> | <u>31 254 189</u> |

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen egenkapital | Sum |
|----------------------|----------------|-------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01. | 120 000 | 31 980 000 | 8 015 068 | 1 155 138 | 41 270 206 |
| Årsresultat | 0 | 0 | 0 | 4 091 587 | 4 091 587 |
| Avgitt konsernbidrag | 0 | 0 | 0 | -4 164 994 | -4 164 994 |
| Egenkapital 31.12. | <u>120 000</u> | <u>31 980 000</u> | <u>8 015 068</u> | <u>1 081 731</u> | <u>41 196 799</u> |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 100 | 1 200 | 120 000 |

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eier- andel | Stemme- andel |
|-------------------------|--------------------|----------------|------------------|
| Møller Eiendom Norge AS | 100 | 100 % | 100 % |



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2022

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

| <i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i> | 2022 | 2021 |
|---|-------------|-------------|
| Kokstadveien 29 | 71 840 513 | 75 438 159 |

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Kokstadveien Næringsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadveien Næringsbygg AS som består av balanse per 25. april 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 25. april 2023, 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.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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. Betyggende 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>

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 26. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

| Name | Method | Date |
|------------------------|---------------|------------------|
| Jakobsen, Chris Håvard | BANKID | 2023-04-26 12:21 |

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.