



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 397 915
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 31 A AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 299 448	1 915 276
Sum inntekter		1 299 448	1 915 276
Kostnader			
Avskrivning	2	232 682	232 682
Annen driftskostnad	3	1 367 636	988 564
Sum kostnader		1 600 318	1 221 246
Driftsresultat		-300 870	694 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 999	12 539
Annen finansinntekt			78
Sum finansinntekter		41 999	12 617
Rentekostnad til foretak i samme konsern			220
Annen finanskostnad			305
Sum finanskostnader			525
Netto finans		41 999	12 092
Ordinært resultat før skattekostnad		-258 871	706 122
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-56 951	155 330
Ordinært resultat etter skattekostnad		-201 920	550 792
Årsresultat		-201 920	550 792
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-201 920	550 792
Sum overføringer og disponeringer		-201 920	550 792



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	11 841 962	12 074 644
Sum varige driftsmidler	8	11 841 962	12 074 644
Sum anleggsmidler		11 841 962	12 074 644
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	6 892	135 636
Andre fordringer	5	1 052 274	1 416 623
Sum fordringer		1 059 167	1 552 259
Sum omløpsmidler		1 059 167	1 552 259
SUM EIENDELER		12 901 128	13 626 904
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	997 562	997 562
Overkurs	6	639 497	639 497
Sum innskutt egenkapital		1 637 059	1 637 059
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	9 853 974	10 055 894
Sum opptjent egenkapital		9 853 974	10 055 894
Sum egenkapital		11 491 033	11 692 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	1 160 069	1 263 207
Sum avsetninger for forpliktelser		1 160 069	1 263 207
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		1 160 069	1 263 207
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	93 339	396 627
Betalbar skatt	4	46 187	209 706
Skyldige offentlige avgifter		75 000	44 411
Annen kortsiktig gjeld	5	35 500	20 000
Sum kortsiktig gjeld		250 026	670 744
Sum gjeld		1 410 095	1 933 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 901 128	13 626 904



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 561918

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 397 915
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 31 A AS
Forretningsadresse: Bygdøy allé 4
0257 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 994 397 915
KOKSTADVEIEN 31 A AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 299 448	1 915 276
Sum inntekter		1 299 448	1 915 276
Kostnader			
Avskrivning	2	232 682	232 682
Annen driftskostnad	3	1 367 636	988 564
Sum kostnader		1 600 318	1 221 246
Driftsresultat		-300 870	694 030
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 999	12 539
Annen finansinntekt			78
Sum finansinntekter		41 999	12 617
Rentekostnad til foretak i samme konsern			220
Annen finanskostnad			305
Sum finanskostnader			525
Netto finans		41 999	12 092
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-258 871	706 122
Ordinært resultat etter skattekostnad		-56 951	155 330
Årsresultat		-201 920	550 792
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	-201 920	550 792
Sum overføringer og disponeringer		-201 920	550 792



Organisasjonsnr: 994 397 915
KOKSTADVEIEN 31 A AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og
annen fast eiendom

	2	11 841 962	12 074 644
--	---	------------	------------

Sum varige driftsmidler	8	11 841 962	12 074 644
-------------------------	---	------------	------------

Sum anleggsmidler		11 841 962	12 074 644
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5	6 892	135 636
-----------------	---	-------	---------

Andre fordringer	5	1 052 274	1 416 623
------------------	---	-----------	-----------

Sum fordringer		1 059 167	1 552 259
----------------	--	-----------	-----------

Sum omløpsmidler		1 059 167	1 552 259
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		12 901 128	13 626 904
---------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	997 562	997 562
--------------	------	---------	---------

Overkurs	6	639 497	639 497
----------	---	---------	---------

Sum innskutt egenkapital		1 637 059	1 637 059
--------------------------	--	-----------	-----------

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	9 853 974	10 055 894
-------------------	---	-----------	------------

Sum opptjent egenkapital		9 853 974	10 055 894
--------------------------	--	-----------	------------

Sum egenkapital		11 491 033	11 692 953
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	1 160 069	1 263 207
--------------	---	-----------	-----------

Sum avsetninger for forpliktelses		1 160 069	1 263 207
--------------------------------------	--	-----------	-----------

Annen langsiktig gjeld			
------------------------	--	--	--

Sum langsiktig gjeld		1 160 069	1 263 207
----------------------	--	-----------	-----------

Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld	5	93 339	396 627
Betalbar skatt	4	46 187	209 706
Skyldige offentlige avgifter		75 000	44 411
Annen kortsiktig gjeld	5	35 500	20 000
Sum kortsiktig gjeld		250 026	670 744
Sum gjeld		1 410 095	1 933 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 901 128	13 626 904



Organisasjonsnr: 994 397 915
KOKSTADVEIEN 31 A 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	997562.00	1.00	997562.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	997562.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	997562.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

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

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>
	22000.00	10000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

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 i takt med 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 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

			Sum
	Bygninger	Tomt	
Anskaffelseskost 01.01.	11 600 688	4 415 518	16 016 206
Korreksjon feil anskaffelseskost	-688	0	-688
Anskaffelseskost 31.12.	11 600 000	4 415 518	16 015 518
Akk.avskrivning 31.12.	-4 173 556	0	-4 173 556
Balansført pr. 31.12.	7 426 444	4 415 518	11 841 962
Årets avskrivninger	232 682	0	232 682
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	2023	2022
Lovpålagt revisjon	22 000	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	46 187	209 706
Endring utsatt skatt	-103 138	-54 376
Årets totale skattekostnad	<u>-56 951</u>	<u>155 330</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-258 871	706 122
Permanente forskjeller	0	-78
Endring i midlertidige forskjeller	468 811	247 162
Årets skattegrunnlag	<u>209 940</u>	<u>953 206</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	46 187	209 705
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	5 648 039	5 820 472
Utestående fordringer	-375 000	-78 622
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 273 039</u>	<u>5 741 850</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 160 069	1 263 207
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>-56 952</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-56 952</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Konsernkontoordning	1 046 063	1 412 128

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.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	56 130	233 144

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	997 562	639 497	10 055 894	11 692 953
Årsresultat	0	0	-201 920	-201 920
Egenkapital 31.12.	997 562	639 497	9 853 974	11 491 033

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	997 562	1	997 562

Aksjekapitalen i Kokstadveien 31 A AS består av 997 562 aksjer pålydende kr 1 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	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	997 562	100 %	100 %



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Kokstadveien 31 A	11 841 962	12 074 644

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



Kokstadveien 31 A AS
Org.nr: 994 397 915



Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 299 448	1 915 276
Sum driftsinntekter		<u>1 299 448</u>	<u>1 915 276</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	232 682	232 682
Annen driftskostnad	3	<u>1 367 636</u>	<u>988 564</u>
Sum driftskostnader		<u>1 600 318</u>	<u>1 221 246</u>
Driftsresultat		<u>-300 870</u>	<u>694 030</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		41 999	12 539
Annen finansinntekt		0	78
Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	220
Annen finanskostnad		<u>0</u>	<u>305</u>
Netto finansposter		<u>41 999</u>	<u>12 092</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-258 871</u>	<u>706 122</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>-56 951</u>	<u>155 330</u>
Årsresultat		<u>-201 920</u>	<u>550 792</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-201 920</u>	<u>550 792</u>
Sum disponert		<u>-201 920</u>	<u>550 792</u>



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	<u>11 841 962</u>	<u>12 074 644</u>
Sum varige driftsmidler	8	<u>11 841 962</u>	<u>12 074 644</u>
Sum anleggsmidler		<u>11 841 962</u>	<u>12 074 644</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		6 892	135 636
Andre fordringer	5	<u>1 052 274</u>	<u>1 416 623</u>
Sum fordringer		<u>1 059 167</u>	<u>1 552 259</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 059 167</u>	<u>1 552 259</u>
Sum eiendeler		<u>12 901 128</u>	<u>13 626 904</u>



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	997 562	997 562
Overkurs	6	639 497	639 497
Sum innskutt egenkapital		<u>1 637 059</u>	<u>1 637 059</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	9 853 974	10 055 894
Sum egenkapital		<u>11 491 033</u>	<u>11 692 953</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	1 160 069	1 263 207
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	93 339	396 627
Betalbar skatt	4	46 187	209 706
Skyldige offentlige avgifter		75 000	44 411
Annen kortsiktig gjeld		35 500	20 000
Sum kortsiktig gjeld		<u>250 026</u>	<u>670 744</u>
Sum gjeld		<u>1 410 095</u>	<u>1 933 951</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>12 901 128</u>	<u>13 626 904</u>

Oslo, 24. april 2024

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

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 i takt med 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 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

			Sum
	Bygninger	Tomt	
Anskaffelseskost 01.01.	11 600 688	4 415 518	16 016 206
Korreksjon feil anskaffelseskost	-688	0	-688
Anskaffelseskost 31.12.	11 600 000	4 415 518	16 015 518
Akk.avskrivning 31.12.	-4 173 556	0	-4 173 556
Balanseført pr. 31.12.	7 426 444	4 415 518	11 841 962
Årets avskrivninger	232 682	0	232 682
Økonomisk levetid	50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Ytelser til ledende personer

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

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Lovpålagt revisjon	22 000	10 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	46 187	209 706
Endring utsatt skatt	-103 138	-54 376
Årets totale skattekostnad	<u>-56 951</u>	<u>155 330</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-258 871	706 122
Permanente forskjeller	0	-78
Endring i midlertidige forskjeller	468 811	247 162
Årets skattegrunnlag	<u>209 940</u>	<u>953 206</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	46 187	209 705
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	5 648 039	5 820 472
Utestående fordringer	-375 000	-78 622
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>5 273 039</u>	<u>5 741 850</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	1 160 069	1 263 207
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>-56 952</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>-56 952</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

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

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Konsernkontoordning	1 046 063	1 412 128

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.

<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	56 130	233 144

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	997 562	639 497	10 055 894	11 692 953
Årsresultat	0	0	-201 920	-201 920
Egenkapital 31.12.	997 562	639 497	9 853 974	11 491 033

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	997 562	1	997 562

Aksjekapitalen i Kokstadveien 31 A AS består av 997 562 aksjer pålydende kr 1 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	Eierandel	Stemmeandel
Møller Eiendom Norge AS	997 562	100 %	100 %



Kokstadveien 31 A AS

Org.nr: 994 397 915

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Kokstadveien 31 A	11 841 962	12 074 644

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



Til generalforsamlingen i Kokstadveien 31 A AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadveien 31 A AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 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 rettviseende 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 24. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-07 10:25

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.