



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 510 119  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 35 AS  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

### 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: Jonas Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		6 686 121	5 590 755
Annen driftsinntekt		45 000	625 258
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 731 121</b>	<b>6 216 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	1 187 714	1 173 968
Annen driftskostnad	2, 2	2 325 761	1 977 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 513 475</b>	<b>3 151 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 217 646</b>	<b>3 064 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 124	76 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 124</b>	<b>76 364</b>
Annen finanskostnad		246 177	344 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 177</b>	<b>344 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 053</b>	<b>-267 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 013 593</b>	<b>2 797 121</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	649 400	595 698
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	2 364 193	701 423
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 595 470	23 649 941
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 595 470</b>	<b>23 649 941</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 595 470</b>	<b>23 649 941</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 993 753	1 696 243
Andre fordringer		32 004	28 960
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 025 757</b>	<b>1 725 203</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 227 342</b>	<b>5 472 965</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 253 099</b>	<b>7 198 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 848 569</b>	<b>30 848 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	17 140 489	17 140 489
Overkurs	5	326 813	326 813
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 467 302</b>	<b>17 467 302</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	3 065 616	701 423



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 065 616</b>	<b>701 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 532 918</b>	<b>18 168 725</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 500 000	5 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 500 000</b>	<b>5 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			850 344
Betalbar skatt	3	649 400	595 698
Annen kortsiktig gjeld		3 166 252	4 733 342
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 815 652</b>	<b>7 679 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 315 652</b>	<b>12 679 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>26 848 570</b>	<b>30 848 109</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 596911

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 510 119  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 35 AS  
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114  
5008 BERGEN

#### 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: Jonas Ellingsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.06.2025

#### 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, 01.07.2025



Organisasjonsnr: 929 510 119  
KOKSTADDALEN 35 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		6 686 121	5 590 755
Annen driftsinntekt		45 000	625 258
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 731 121</b>	<b>6 216 013</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	4	1 187 714	1 173 968
Annen driftskostnad	2, 2	2 325 761	1 977 171
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 513 475</b>	<b>3 151 139</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 217 646</b>	<b>3 064 874</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 124	76 364
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 124</b>	<b>76 364</b>
Annen finanskostnad		246 177	344 117
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>246 177</b>	<b>344 117</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-204 053</b>	<b>-267 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	3	649 400	595 698
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5		1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	2 364 193	701 423
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 364 193</b>	<b>2 201 423</b>



Organisasjonsnr: 929 510 119  
KOKSTADDALEN 35 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 595 470	23 649 941
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>23 595 470</b>	<b>23 649 941</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>23 595 470</b>	<b>23 649 941</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 993 753	1 696 243
Andre fordringer		32 004	28 960
<b>Sum fordringer</b>		<b>2 025 757</b>	<b>1 725 203</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 227 342	5 472 965
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 253 099</b>	<b>7 198 168</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>26 848 569</b>	<b>30 848 109</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	17 140 489	17 140 489
Overkurs	5	326 813	326 813
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>17 467 302</b>	<b>17 467 302</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	3 065 616	701 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 065 616</b>	<b>701 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 532 918</b>	<b>18 168 725</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 500 000	5 000 000



Sum annen langsiktig gjeld	2 500 000	5 000 000
Sum langsiktig gjeld	2 500 000	5 000 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld		850 344
Betalbar skatt	3 649 400	595 698
Annen kortsiktig gjeld	3 166 252	4 733 342
Sum kortsiktig gjeld	3 815 652	7 679 384
Sum gjeld	6 315 652	12 679 384
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>26 848 570</b>	<b>30 848 109</b>



Organisasjonsnr: 929 510 119  
KOKSTADDALEN 35 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
6

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	171404.89	17140489.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
ODFJELL EIENDOM AS	50.00	50.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

**Note**  
2

**Lønn og ytelser**

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Administrasjonen forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS. Administrasjonshonorar for 2024 var på kr 193 672 eks mva.

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46875.00	
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2548.00	4156.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49423.00	4156.00

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**





**Kokstaddalen 35 AS**

---

## **Årsrapport for 2024**

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

**Revisjonsberetning**



## Kokstaddalen 35 AS

### Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		6 686 121	5 590 755
Annen driftsinntekt		45 000	625 258
Sum driftsinntekter		<u>6 731 121</u>	<u>6 216 013</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	4	1 187 714	1 173 968
Annen driftskostnad	2	<u>2 325 761</u>	<u>1 977 171</u>
Sum driftskostnader		<u>3 513 475</u>	<u>3 151 139</u>
Driftsresultat		<u>3 217 646</u>	<u>3 064 874</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt		42 124	76 364
Annen finanskostnad		<u>246 177</u>	<u>344 117</u>
Netto finansposter		<u>-204 053</u>	<u>-267 753</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>3 013 593</u>	<u>2 797 121</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	3	<u>649 400</u>	<u>595 698</u>
Årsresultat		<u>2 364 193</u>	<u>2 201 423</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Ordinært utbytte	5	0	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	5	<u>2 364 193</u>	<u>701 423</u>
Sum disponert		<u>2 364 193</u>	<u>2 201 423</u>



## Kokstaddalen 35 AS

---

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	23 595 470	23 649 941
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		1 993 753	1 696 243
Andre fordringer		32 004	28 960
Sum fordringer		<u>2 025 757</u>	<u>1 725 203</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>1 227 342</u>	<u>5 472 965</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 253 099</u>	<u>7 198 168</u>
Sum eiendeler		<u>26 848 569</u>	<u>30 848 109</u>



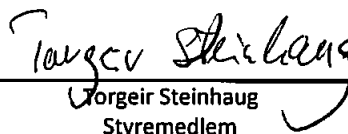
## Kokstaddalen 35 AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	17 140 489	17 140 489
Overkurs	5	326 813	326 813
Sum innskutt egenkapital		<u>17 467 302</u>	<u>17 467 302</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	3 065 616	701 423
Sum egenkapital		<u>20 532 918</u>	<u>18 168 725</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	2 500 000	5 000 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		0	850 344
Betalbar skatt	3	649 400	595 698
Utbytte		0	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>3 166 252</u>	<u>4 733 342</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 815 652</u>	<u>7 679 384</u>
Sum gjeld		<u>6 315 652</u>	<u>12 679 384</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>26 848 570</u>	<u>30 848 109</u>

Bergen, 3. april 2025

  
Tore Odjell  
Styrets leder

  
Torger Steinhaug  
Styremedlem



## Kokstaddalen 35 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

#### *Leieinntekter*

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

#### *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.

#### *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.



## Kokstaddalen 35 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Administrasjonen foretås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Administrasjonshonorar for 2024 var på kr 193 672 eks mva.

*Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:*

Revisjon	46 875
Andre tjenester	2 548

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2024	2023
Betalbar skatt	649 400	595 698
Årets totale skattekostnad	649 400	595 698
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2024	2023
Ordinært resultat før skattekostnad	3 013 593	2 797 121
Permanente forskjeller	1 862	6 204
Endring i midlertidige forskjeller	-63 635	-95 608
Årets skattegrunnlag	2 951 820	2 707 717
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	649 400	595 698
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2024	2023
Driftsmidler inkl goodwill	-2 366 901	-2 430 536
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 366 901	-2 430 536
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 366 901	-2 430 536
Sum	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak så balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Kokstaddalen 35 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 133 243	0	1 133 243
Anskaffelseskost 31.12.2024	53 684 428	2 422 408	56 106 836
Akk.avskrivning 31.12.2024	-32 511 366	0	-32 511 366
Balansført pr. 31.12.2024	21 173 062	2 422 408	23 595 470
Årets avskrivninger	1 187 714	0	1 187 714
Økonomisk levetid	25-50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	17 140 489	326 813	701 423	18 168 725
Årsresultat	0	0	2 364 193	2 364 193
Egenkapital 31.12.2024	17 140 489	326 813	3 065 616	20 532 918

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balansført
Ordinære aksjer	100	171 404,89	17 140 489

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50	50 %
ODFJELL EIENDOM AS	50	50 %
Sum	100	100 %



## Kokstaddalen 35 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 7 - Pant og garantier

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pantsikret langsiktig gjeld	2 500 000	5 000 000
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	23 595 470	23 649 941

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: MNOK 2,5.

Den pantsikrede gjelden ble refinansiert i i løpet av 2022. Rentemarginen er på 1,60%. Det betales kvartalsvise avdrag på kr 625 000. Løpetid til lånet er 31.12.2025.



KPMG AS  
Kanalveien 11  
P.O. Box 4 Kristianborg  
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Kokstaddalen 35 AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstaddalen 35 AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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.

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Pennco Dokumentnrøkkeid: D0306-580ST-PN728-P9LRS-PXJY2-UUAGP



Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen

KPMG AS

Dejan Grahovac  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnr: D0306-580ST-PN728-P9LRS-PXUY2-UUAGP



# 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."

## Grahovac, Dejan

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5992-4-3022838

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-06-25 11:05:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D0306-5805T-PN728-P9LRS-PXJY2-UUAGP

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### 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.



## Kokstaddalen 35 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Leieinntekter*

Leieinntekter bokføres når de er opptjent.

##### *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.

##### *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.



## Kokstaddalen 35 AS

---

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har ingen ansatte og har ikke utbetalt godtgjørelse til styret eller daglig leder. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonen forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Administrasjonshonorar for 2024 var på kr 193 672 eks mva.

<i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i>	<b>2024</b>
Revisjon	46 875
Andre tjenester	2 548

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Betalbar skatt	649 400	595 698
Årets totale skattekostnad	<u>649 400</u>	<u>595 698</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	3 013 593	2 797 121
Permanente forskjeller	1 862	6 204
Endring i midlertidige forskjeller	-63 635	-95 608
Årets skattegrunnlag	<u>2 951 820</u>	<u>2 707 717</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	649 400	595 698
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-2 366 901	-2 430 536
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-2 366 901	-2 430 536
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-2 366 901	-2 430 536
Sum	<u>0</u>	<u>0</u>

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak så balanseføres ikke utsatt skattefordel.



## Kokstaddalen 35 AS

### Noter til regnskapet for 2024

#### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2024	52 551 185	2 422 408	54 973 593
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 133 243	0	1 133 243
Anskaffelseskost 31.12.2024	53 684 428	2 422 408	56 106 836
Akk.avskrivning 31.12.2024	-32 511 366	0	-32 511 366
Balanseført pr. 31.12.2024	21 173 062	2 422 408	23 595 470
Årets avskrivninger	1 187 714	0	1 187 714
Økonomisk levetid	25-50 år		
Avskrivningsplan	Lineær		

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2024	17 140 489	326 813	701 423	18 168 725
Årsresultat	0	0	2 364 193	2 364 193
Egenkapital 31.12.2024	17 140 489	326 813	3 065 616	20 532 918

#### Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	171 404,89	17 140 489

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel
REDERIET JACOB CHRISTENSEN AS	50	50 %
ODFJELL EIENDOM AS	50	50 %
Sum	100	100 %



**Kokstaddalen 35 AS**

---

**Noter til regnskapet for 2024**

**Note 7 - Pant og garantier**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pantsikret langsiktig gjeld	2 500 000	5 000 000
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	23 595 470	23 649 941

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: MNOK 2,5.

Den pantsikrede gjelden ble refinansiert i i løpet av 2022. Rentemarginen er på 1,60%. Det betales kvartalsvise avdrag på kr 625 000. Løpetid til lånet er 31.12.2025.