



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 655 875
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Nedre Korskirkeallmenningen 1A
5017 BERGEN

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: Bjarne Johan Øen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Leieinntekter		10 064 573	9 448 388
Sum inntekter		10 064 573	9 448 388
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	650 000	650 000
Annen driftskostnad		1 312 712	1 351 520
Sum kostnader		1 962 712	2 001 520
Driftsresultat		8 101 861	7 446 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 184	114 326
Annen finansinntekt		5 350	4 000
Sum finansinntekter		103 534	118 326
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 893	1 057 539
Annen rentekostnad		13 580	
Sum finanskostnader		852 473	1 057 539
Netto finans		-748 939	-939 213
Ordinært resultat før skattekostnad		7 352 922	6 507 655
Skattekostnad på resultat	5	1 620 630	1 431 684
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 732 292	5 075 971
Årsresultat		5 732 292	5 075 971
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 732 292	5 075 971
Totalresultat		5 732 292	5 075 971
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	5 523 203	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Avsatt til annen egenkapital	7	209 089	5 075 971
Sum overføringer og disponeringer		5 732 292	5 075 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 418 057	45 068 057
Sum varige driftsmidler		44 418 057	45 068 057
Sum anleggsmidler		44 418 057	45 068 057
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			84 566
Sum fordringer			84 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 181 918	4 592 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 918	4 592 020
Sum omløpsmidler		2 181 918	4 676 586
SUM EIENDELER		46 599 975	49 744 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 057 000	3 057 000
Sum innskutt egenkapital		3 057 000	3 057 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	16 040 577	15 831 488
Udisponert resultat			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		16 040 577	15 831 488
Sum egenkapital		19 097 577	18 888 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 353 944	3 291 140
Sum avsetninger for forpliktelser		3 353 944	3 291 140
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	16 811 225	25 972 332
Sum annen langsiktig gjeld		16 811 225	25 972 332
Sum langsiktig gjeld		20 165 169	29 263 472
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 747	85 843
Betalbar skatt	5		1 130 165
Skyldig offentlige avgifter		92 487	86 738
Kortsiktig konserngjeld	4	7 081 029	
Annen kortsiktig gjeld		42 966	289 938
Sum kortsiktig gjeld		7 337 229	1 592 683
Sum gjeld		27 502 398	30 856 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 599 975	49 744 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 711649

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 655 875
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS
Forretningsadresse: Nedre Korskirkeallmenningen 1A
5017 BERGEN

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: Bjarne Johan Øen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

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, 05.08.2024



Organisasjonsnr: 991 655 875
KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1		
Leieinntekter		10 064 573	9 448 388
Sum inntekter		10 064 573	9 448 388
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	650 000	650 000
Annen driftskostnad		1 312 712	1 351 520
Sum kostnader		1 962 712	2 001 520
Driftsresultat		8 101 861	7 446 868
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		98 184	114 326
Annen finansinntekt		5 350	4 000
Sum finansinntekter		103 534	118 326
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 893	1 057 539
Annen rentekostnad		13 580	
Sum finanskostnader		852 473	1 057 539
Netto finans		-748 939	-939 213
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på resultat	5	7 352 922	6 507 655
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 620 630	1 431 684
Årsresultat		5 732 292	5 075 971
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 732 292	5 075 971
Totalresultat		5 732 292	5 075 971
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	5 523 203	
Avsatt til annen egenkapital	7	209 089	5 075 971
Sum overføringer og disponeringer		5 732 292	5 075 971



Organisasjonsnr: 991 655 875
KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 418 057	45 068 057
Sum varige driftsmidler		44 418 057	45 068 057
Sum anleggsmidler		44 418 057	45 068 057
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer			84 566
Sum fordringer			84 566
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		2 181 918	4 592 020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 181 918	4 592 020
Sum omløpsmidler		2 181 918	4 676 586
SUM EIENDELER		46 599 975	49 744 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	3 057 000	3 057 000
Sum innskutt egenkapital		3 057 000	3 057 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	16 040 577	15 831 488
Udisponert resultat			
Sum opptjent egenkapital		16 040 577	15 831 488
Sum egenkapital		19 097 577	18 888 488
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	3 353 944	3 291 140
Sum avsetninger for forpliktelsler		3 353 944	3 291 140



Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	16 811 225	25 972 332
Sum annen langsiktig gjeld		16 811 225	25 972 332
Sum langsiktig gjeld			29 263 472
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		120 747	85 843
Betalbar skatt	5		1 130 165
Skyldig offentlige avgifter		92 487	86 738
Kortsiktig konserngjeld	4	7 081 029	
Annen kortsiktig gjeld		42 966	289 938
Sum kortsiktig gjeld		7 337 229	1 592 683
Sum gjeld			30 856 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			49 744 643



Organisasjonsnr: 991 655 875
KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM 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.



Kokstadveien Næringseiendom AS

Årsregnskap 2023



Kokstadveien Næringseiendom AS
Årsregnskap 2023

--

Årsregnskapet består av følgende deler

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

Årsregnskapet, som er utarbeidet av selskapets styre og ledelse, må leses i sammenheng med revisjonsberetningen. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige/sikre på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i årsregnskapet. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslov.



RESULTATREGNSKAP

KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Leieinntekter		10 064 573	9 448 388
Sum driftsinntekter		10 064 573	9 448 388
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	650 000	650 000
Annen driftskostnad		1 312 712	1 351 520
Sum driftskostnader		1 962 712	2 001 520
Driftsresultat		8 101 861	7 446 868
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		98 184	114 326
Annen finansinntekt		5 350	4 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		838 893	1 057 539
Annen rentekostnad		13 580	0
Resultat av finansposter		-748 939	-939 213
Resultat før skattekostnad		7 352 922	6 507 655
Skattekostnad på resultat	5	1 620 630	1 431 684
Årsresultat		5 732 292	5 075 971
OVERFØRINGER			
Avsatt konsernbidrag	7	5 523 203	0
Avsatt til annen egenkapital	7	209 089	5 075 971
Sum overføringer		5 732 292	5 075 971



BALANSE

KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	44 418 057	45 068 057
Sum varige driftsmidler		44 418 057	45 068 057
Sum anleggsmidler		44 418 057	45 068 057
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	84 566
Sum fordringer		0	84 566
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 181 918	4 592 020
Sum omløpsmidler		2 181 918	4 676 586
Sum eiendeler		46 599 975	49 744 643



BALANSE

KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	3 057 000	3 057 000
Sum innskutt egenkapital		3 057 000	3 057 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	7	16 040 577	15 831 488
Sum opptjent egenkapital		16 040 577	15 831 488
Sum egenkapital		19 097 577	18 888 488
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
Utsatt skatt	5	3 353 944	3 291 140
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	16 811 225	25 972 332
Sum annen langsiktig gjeld		16 811 225	25 972 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		120 747	85 843
Betalbar skatt	5	0	1 130 165
Skyldig offentlige avgifter		92 487	86 738
Konserngjeld	4	7 081 029	0
Annen kortsiktig gjeld		42 966	289 938
Sum kortsiktig gjeld		7 337 229	1 592 683
Sum gjeld		27 502 398	30 856 155
Sum egenkapital og gjeld		46 599 975	49 744 643

Bergen, 30.06.2024
Styret i Kokstadveien Næringsseiendom AS

Morten Christoffer Egge
styreleder

Bjarne Johan Øen
styremedlem/daglig leder

Tom Rune Pedersen
styremedlem



Kokstadveien Næringseiendom AS Årsregnskap 2023

Noter

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak. Årsregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper og klassifiseringen av eiendeler og gjeld følger regnskapslovens definisjoner. Ved anvendelse av regnskapsprinsipper og presentasjon av transaksjoner og andre forhold, legges det vekt på økonomiske realiteter, ikke bare juridisk form. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres. Det er ingen endrede regnskapsprinsipper.

Inntektsførings- og kostnadsføringstidspunkt - sammenstilling

Inntekt resultatføres som hovedregel når den er opptjent. Inntektsføring av gevinst ved salg av eiendommer skjer i kontraktsåret. Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrukket akkumulerte av- og nedskrivninger. Alle leieavtaler kostnadsføres som vanlig leiekostnad, og klassifiseres som ordinær driftskostnad. Ordinære lineære avskrivninger gjennomføres med 1 % av kostpris og hensyntatt restverdi.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende. Det forventes ikke tap og det er derfor ikke avsatt noe for tap på krav.

Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes i tråd med regnskapsstandard for resultatattskatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22% av midlertidige forskjeller mellom skattemessige og regnskapsmessige verdier.

Note 2 - Varige driftsmidler

<u>Kostpris og ordinære avskr.</u>	<u>Næringsbygg</u>	<u>Tomt</u>	<u>Sum</u>
Kostpris 1.1	49 468 057	3 200 000	52 668 057
+ tilgang i året	0		0
- avgang i året	0		0
Kostpris 31.12	49 468 057	3 200 000	52 668 057
			0
Akk. ordinære avskrivninger 1.1	7 600 000	0	7 600 000
+ årets ordinære avskrivninger	650 000	0	650 000
- akk. ord. avskrivninger solgte dri	0	0	0
Akk. ordinære avskrivninger 31.12	8 250 000	0	8 250 000
			0
Regnskapsmessig bokført verdi 3	41 218 057	3 200 000	44 418 057

Økonomisk levetid 100 år uendelig
Avskrivningsplan lineær avskrives ikke

Note 3 - Lønnskostnader / Antall ansatte / Godtgjørelser

Det er ingen ansatte i selskapet, og det har således ikke vært lønnsutbetalinger i året. Selskapet har heller ikke plikt å ha pensjon som oppfyller kravene til lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det er ikke betalt honorar til styret.

Selskapet har ikke bundne skattetreksmidler i bank pr. 31.12



Kokstadveien Næringseiendom AS Årsregnskap 2023

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
Langsiktig lån konserselskaper	16 811 225	25 972 332
Kortsiktig gjeld konsernselskap	7 081 029	0

Det er kostnadsført kr 838 893 i renter på mellomværende med konsernselskaper i året

Note 5 - Årets skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2023	2022
Betalbar skatt på årets resultat	1 557 826	1 130 165
Endring i utsatt skatt	62 804	301 519
Årets totale skattekostnad	1 620 630	1 431 684

Ordinært resultat før skatt	7 352 922	6 507 655
Permanente forskjeller	13 580	0
Endring midlertidige forskjeller	-285 473	-1 370 543
Grunnlag for betalbar skatt	7 081 029	5 137 112

Betalbar skatt på årets resultat	1 557 826	1 130 165
----------------------------------	-----------	-----------

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	1 557 826	1 130 165
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-1 557 826	0
Sum betalbar skatt	0	1 130 165

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt

Anleggsmidler	15 245 202	14 959 729
Grunnlag utsatt skatt	15 245 202	14 959 729
Utsatt skatt	3 353 944	3 291 140
Skattesats	22 %	22 %

Note 6 - Lån og sikkerhetsstillelser

	2023	2022
Gjeld som er sikret med pant	0	0
Bokført verdi av eiendeler pantsatt for konserngjeld	44 418 057	45 068 057

Selskapet har pantsatt egen eiendom for konsernselskapers gjeld til Kredittinstitusjoner.

Note 7 - Egenkapital og aksjonærer

	Aksjekapital	Annen Ek	Sum
Egenkapital 01.01	3 057 000	15 831 488	18 888 488
Årets resultat		5 732 292	5 732 292
Avgitt konsernbidrag(etter skatt)		-5 523 203	-5 523 203
Egenkapital 31.12	3 057 000	16 040 576	19 097 577

Aksjeklasser

	Antall aksjer	
Aksjer	100	100 %

Eierstruktur

Sandviken Eiendomsutvikling AS	100	100 %
--------------------------------	-----	-------



Til generalforsamlingen i KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS

1.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for KOKSTADVEIEN NÆRINGSEIENDOM AS som viser et overskudd på kr 5 732 292. Årsregnskapet 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

- oppfyller 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Side 1 av 2

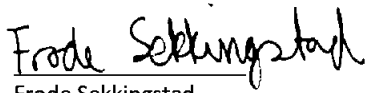


┌ som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

i.

Bergen, 30. juni 2024
Areto Revisjon AS


Frode Sekkingstad
statsautorisert revisor