



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 832 539	9 824 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 832 539</b>	<b>9 824 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	2 776 812	2 777 498
Annen driftskostnad	2	1 447 786	1 262 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 224 598</b>	<b>4 040 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 607 941</b>	<b>5 784 168</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		439 898	573 558
Annen finanskostnad		203	242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>440 101</b>	<b>573 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-440 101</b>	<b>-573 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 167 840</b>	<b>5 210 368</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 136 924	1 146 281
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 956 718	3 815 268
Overføringer annen egenkapital	5	74 198	248 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	75 438 159	77 047 467
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3		7 547
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 438 159</b>	<b>77 055 014</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 438 159</b>	<b>77 055 014</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	7	32 044	2 156
Andre fordringer	7	328 664	82 029
<b>Sum fordringer</b>		<b>360 708</b>	<b>84 186</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>360 708</b>	<b>84 186</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 798 866</b>	<b>77 139 200</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 068	8 015 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 115 068</b>	<b>40 115 067</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	1 155 138	1 080 940
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 155 138</b>	<b>1 080 940</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 270 206</b>	<b>41 196 008</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	2 485 648	2 464 721
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 485 648</b>	<b>2 464 721</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	26 064 036	28 382 805
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>26 064 036</b>	<b>28 382 805</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>28 549 684</b>	<b>30 847 526</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	7	721 452	45 834
Annen kortsiktig gjeld	7	5 257 525	5 049 833
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 978 976</b>	<b>5 095 666</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 528 660</b>	<b>35 943 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>75 798 866</b>	<b>77 139 200</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 645704

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Miriam Bjørgås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.07.2022



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter		9 832 539	9 824 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 832 539</b>	<b>9 824 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	2 776 812	2 777 498
Annen driftskostnad	2	1 447 786	1 262 566
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 224 598</b>	<b>4 040 064</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 607 941</b>	<b>5 784 168</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		439 898	573 558
Annen finanskostnad		203	242
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>440 101</b>	<b>573 800</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-440 101</b>	<b>-573 800</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>5 167 840</b>	<b>5 210 368</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 136 924	1 146 281
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 956 718	3 815 268
Overføringer annen egenkapital	5	74 198	248 819
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

#### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	75 438 159	77 047 467
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3		7 547
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>75 438 159</b>	<b>77 055 014</b>

<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>75 438 159</b>	<b>77 055 014</b>
--------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer	7	32 044	2 156
Andre fordringer	7	328 664	82 029
<b>Sum fordringer</b>		<b>360 708</b>	<b>84 186</b>

<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>360 708</b>	<b>84 186</b>
-------------------------	--	----------------	---------------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>75 798 866</b>	<b>77 139 200</b>
----------------------	--	-------------------	-------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 068	8 015 067
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>40 115 068</b>	<b>40 115 067</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	1 155 138	1 080 940
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 155 138</b>	<b>1 080 940</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>41 270 206</b>	<b>41 196 008</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 485 648	2 464 721
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>2 485 648</b>	<b>2 464 721</b>
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	7	26 064 036	28 382 805



Sum annen langsiktig gjeld		26 064 036	28 382 805
Sum langsiktig gjeld		28 549 684	30 847 526
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	7	721 452	45 834
Annen kortsiktig gjeld	7	5 257 525	5 049 833
Sum kortsiktig gjeld		5 978 976	5 095 666
Sum gjeld		34 528 660	35 943 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 798 866	77 139 200



Organisasjonsnr: 992 883 618  
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG 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	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  
2

#### 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>
	9200.00	18100.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



4000.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9200.00	22100.00

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2021

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 2021

Alle tall i NOK

#### Note 2 - 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:

	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100
Andre tjenester	0	4 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	0	41 164	99 242 471
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	1 159 956	0	1 159 956
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	1 159 956	41 164	100 402 427
Akk.avskrivning 31.12.	-17 901 074	-7 022 031	0	0	-41 164	-24 964 269
Balanseført pr. 31.12.	52 350 609	9 684 252	12 243 341	1 159 956	0	75 438 158
Årets avskrivninger	1 933 951	835 314	0	0	7 547	2 776 812
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	1 115 998	1 076 101
Endring utsatt skatt	20 926	70 180
Årets totale skattekostnad	<u>1 136 924</u>	<u>1 146 281</u>

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	5 167 840	5 210 368
Endring i midlertidige forskjeller	-95 123	-318 997
Alminnelig inntekt	5 072 717	4 891 371
Ytet konsernbidrag	-5 072 716	-4 891 369
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>2</u>

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	11 298 398	11 203 275
Sum	<u>11 298 398</u>	<u>11 203 275</u>
Andre forskjeller	0	1
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 298 398</u>	<u>11 203 276</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 485 648	2 464 721

*Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt*

	2021
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 136 925</u>
Beregnet skattekostnad	<u>1 136 925</u>
Effektiv skattesats *)	22 %

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 067	1 080 940	41 196 007
Årsresultat	0	0	0	4 030 916	4 030 916
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 956 718	-3 956 718
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>120 000</b>	<b>31 980 000</b>	<b>8 015 067</b>	<b>1 155 138</b>	<b>41 270 205</b>

#### Note 6 - 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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	0	2 156
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	16 639
Annen kortsiktig gjeld	117 438	53 237
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	26 064 036	28 382 805
Avgitt konsernbidrag	5 072 715	4 891 369
Sum	<u>31 254 189</u>	<u>33 344 050</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.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kokstadveien 29	75 438 159	77 047 467

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

#### Note 9 - Effekter av Covid19


Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.




**Kokstadveien Næringsbygg AS**

**Org.nr: 992 883 618**

---

 BankID Signing  
Andreas Jul Røsjo  
2022-06-24

 BankID Signing  
Dagny Stensgård Wik  
2022-06-24

 BankID Signing  
Øyvind Hartveit  
2022-06-24

## Årsrapport for 2021

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap
  - Balanse
  - Noter

### Revisjonsberetning



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter		9 832 539	9 824 232
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	2 776 812	2 777 498
Annen driftskostnad	2	1 447 786	1 262 566
Sum driftskostnader		4 224 598	4 040 064
Driftsresultat		5 607 941	5 784 168
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		439 898	573 558
Annen finanskostnad		203	242
Netto finansposter		-440 101	-573 800
Ordinært resultat før skattekostnad		5 167 840	5 210 368
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 136 924	1 146 281
<b>Årsresultat</b>		<b>4 030 916</b>	<b>4 064 087</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	3 956 718	3 815 268
Overføringer annen egenkapital	5	74 198	248 819
Sum disponert		4 030 916	4 064 087



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3, 8	75 438 159	77 047 467
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	3	0	7 547
Sum varige driftsmidler		<u>75 438 159</u>	<u>77 055 014</u>
Sum anleggsmidler		<u>75 438 159</u>	<u>77 055 014</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	7	32 044	2 156
Andre fordringer		<u>328 664</u>	<u>82 029</u>
Sum fordringer		<u>360 708</u>	<u>84 186</u>
Sum omløpsmidler		<u>360 708</u>	<u>84 186</u>
Sum eiendeler		<u>75 798 866</u>	<u>77 139 200</u>



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	5, 6	120 000	120 000
Overkurs	5	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	5	8 015 068	8 015 067
Sum innskutt egenkapital		<u>40 115 068</u>	<u>40 115 067</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5	1 155 138	1 080 940
Sum opptjent egenkapital		<u>1 155 138</u>	<u>1 080 940</u>
Sum egenkapital		<u>41 270 206</u>	<u>41 196 008</u>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 485 648	2 464 721
Sum avsetning for forpliktelser		<u>2 485 648</u>	<u>2 464 721</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	7	26 064 036	28 382 805
Sum annen langsiktig gjeld		<u>26 064 036</u>	<u>28 382 805</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	7	721 452	45 834
Annen kortsiktig gjeld	7	5 257 525	5 049 833
Sum kortsiktig gjeld		<u>5 978 976</u>	<u>5 095 666</u>
Sum gjeld		<u>34 528 660</u>	<u>35 943 192</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>75 798 866</u>	<u>77 139 200</u>

Oslo, 24. juni 2022

Dagny Stensgård Wik  
styremedlem

Øyvind Hartveit  
styremedlem, daglig leder

Andreas Jul Røsjø  
styreleder

Side 4



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2021

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 2021

Alle tall i NOK

#### Note 2 - 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:

	2021	2020
Revisjon	9 200	18 100
Andre tjenester	0	4 000

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Anlegg under utførelse	Inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	0	41 164	99 242 471
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	0	0	1 159 956	0	1 159 956
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	16 706 283	12 243 341	1 159 956	41 164	100 402 427
Akk.avskrivning 31.12.	-17 901 074	-7 022 031	0	0	-41 164	-24 964 269
Balanseført pr. 31.12.	52 350 609	9 684 252	12 243 341	1 159 956	0	75 438 158
Årets avskrivninger	1 933 951	835 314	0	0	7 547	2 776 812
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år			5 år	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			Lineær	



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2021	2020
Betalbar skatt	1 115 998	1 076 101
Endring utsatt skatt	20 926	70 180
Årets totale skattekostnad	<u>1 136 924</u>	<u>1 146 281</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2021	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	5 167 840	5 210 368
Endring i midlertidige forskjeller	-95 123	-318 997
Alminnelig inntekt	5 072 717	4 891 371
Ytet konsernbidrag	-5 072 716	-4 891 369
Årets skattegrunnlag	<u>1</u>	<u>2</u>
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2021	2020
Driftsmidler inkl goodwill	<u>11 298 398</u>	<u>11 203 275</u>
Sum	<u>11 298 398</u>	<u>11 203 275</u>
Andre forskjeller	<u>0</u>	<u>1</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>11 298 398</u>	<u>11 203 276</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 485 648	2 464 721
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2021	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 136 925</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 136 925</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

\*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 067	1 080 940	41 196 007
Årsresultat	0	0	0	4 030 916	4 030 916
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-3 956 718	-3 956 718
Egenkapital 31.12.	120 000	31 980 000	8 015 067	1 155 138	41 270 205

#### Note 6 - 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](http://www.aars.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2021	2020
Kundefordringer	0	2 156
<i>Gjeld</i>	2021	2020
Leverandørgjeld	0	16 639
Annen kortsiktig gjeld	117 438	53 237
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	26 064 036	28 382 805
Avgitt konsernbidrag	5 072 715	4 891 369
Sum	31 254 189	33 344 050

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.



## Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

---

### Noter til regnskapet for 2021

Alle tall i NOK

#### Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Kokstadveien 29	75 438 159	77 047 467

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 18 og 19 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS

#### Note 9 - Effekter av Covid19

Som følge av den pågående Covid 19 pandemien er de generelle økonomiske utsiktene mer usikre enn normalt. Bortsett fra noe reduserte kapitalkostnader opplever selskapet begrensede operasjonelle og finansielle effekter av koronaviruset. Dette skyldes leietakersammensetningen, med hovedsakelig lange kontrakter med solide leietakere som ikke direkte rammes av myndighetenes tiltak for å begrense utbredelsen av viruset. Det vurderes derfor at Covid 19 pandemien ikke vil ha effekt av betydning for selskapet.



Til generalforsamlingen i Kokstadveien Næringsbygg AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Kokstadveien Næringsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avviklet.

### 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Oslo, 24. juni 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Stig Lund**  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning Kokstadveien Næringsbygg AS

**Signers:**

<b>Name</b>	<b>Method</b>	<b>Date</b>
Lund, Stig Arild	BANKID	2022-06-24 08:34

**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.