



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 045 045
Organisasjonsform: Ansvarlig selskap (ANS)
Foretaksnavn: KOKSTADDALEN 35 ANS
Forretningsadresse: Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Tore Odfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 19.03.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		5 287 528	5 287 528
Sum inntekter		5 287 528	5 287 528
Kostnader			
Avskrivning	3	1 981 773	1 981 773
Annen driftskostnad	2	1 809 060	1 808 743
Sum kostnader		3 790 833	3 790 516
Driftsresultat		1 496 695	1 497 012
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 239	17 091
Sum finansinntekter		36 239	17 091
Annen rentekostnad		399 602	415 445
Annen finanskostnad		2 001	23 031
Sum finanskostnader		401 603	438 476
Netto finans		-365 364	-421 385
Ordinært resultat før skattekostnad		1 131 331	1 075 627
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 131 331	1 075 627
Årsresultat		1 131 331	1 075 627
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6	1 500 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	6	-368 669	-424 373
Sum overføringer og disponeringer		1 131 331	1 075 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	29 957 182	31 938 955
Sum varige driftsmidler		29 957 182	31 938 955
Sum anleggsmidler		29 957 182	31 938 955
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		18 281	25 856
Sum fordringer		18 281	25 856
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 921 323	3 427 503
Sum omløpsmidler		2 939 604	3 453 359
SUM EIENDELER		32 896 786	35 392 314
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	16 668 225	17 036 894
Sum opptjent egenkapital		16 668 225	17 036 894
Sum egenkapital		16 668 225	17 036 894



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	12 750 000	14 750 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 750 000	14 750 000
Sum langsiktig gjeld		12 750 000	14 750 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 913 119	767 724
Annen kortsiktig gjeld		1 565 442	2 837 696
Sum kortsiktig gjeld		3 478 561	3 605 420
Sum gjeld		16 228 561	18 355 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 896 786	35 392 314



Kokstaddalen 35 ANS

Årsrapport for 2019

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kokstaddalen 35 ANS

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		<u>5 287 528</u>	<u>5 287 528</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	3	1 981 773	1 981 773
Annen driftskostnad	2	<u>1 809 060</u>	<u>1 808 743</u>
Sum driftskostnader		<u>3 790 833</u>	<u>3 790 516</u>
Driftsresultat		<u>1 496 695</u>	<u>1 497 012</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 239	17 091
Annen rentekostnad		399 602	415 445
Annen finanskostnad		<u>2 001</u>	<u>23 031</u>
Netto finansposter		<u>-365 364</u>	<u>-421 385</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 131 331</u>	<u>1 075 627</u>
Årsresultat		<u>1 131 331</u>	<u>1 075 627</u>
Overføringer og disponeringer			
Utbytte	6	1 500 000	1 500 000
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-368 669</u>	<u>-424 373</u>
Sum disponert		<u>1 131 331</u>	<u>1 075 627</u>



Kokstaddalen 35 ANS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	<u>29 957 182</u>	<u>31 938 955</u>
Sum varige driftsmidler		<u>29 957 182</u>	<u>31 938 955</u>
Sum anleggsmidler		<u>29 957 182</u>	<u>31 938 955</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		<u>18 281</u>	<u>25 856</u>
Sum fordringer		<u>18 281</u>	<u>25 856</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>2 921 323</u>	<u>3 427 503</u>
Sum omløpsmidler		<u>2 939 604</u>	<u>3 453 359</u>
Sum eiendeler		<u>32 896 786</u>	<u>35 392 314</u>



Kokstaddalen 35 ANS

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	<u>16 668 225</u>	<u>17 036 894</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>16 668 225</u>	<u>17 036 894</u>
Sum egenkapital		<u>16 668 225</u>	<u>17 036 894</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	<u>12 750 000</u>	<u>14 750 000</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>12 750 000</u>	<u>14 750 000</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		1 913 119	767 724
Annen kortsiktig gjeld		<u>1 565 442</u>	<u>2 837 696</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 478 561</u>	<u>3 605 420</u>
Sum gjeld		<u>16 228 561</u>	<u>18 355 420</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>32 896 786</u>	<u>35 392 314</u>

31. desember 2019
Bergen, 23. juni 2020


Tore Odffjell


Cecilie Odffjell



Kokstaddalen 35 ANS

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Selskapets leieinntekter bokføres når de opptjenes.

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. Neste års avdrag er klassifisert som 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.

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.

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

Selskapet har ingen ansatte, og således ikke krav om OTP. Administrasjon forestås av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2019.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2019
Revisjon	13 125
Andre tjenester	8 336
Sum	<u>21 461</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstaddalen 35 ANS

Noter til regnskapet for 2019

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2019	52 520 940	2 422 408	54 943 348
Anskaffelseskost 31.12.2019	52 520 940	2 422 408	54 943 348
Akk.avskrivning 31.12.2019	-24 986 166	0	-24 986 166
Balanseført pr. 31.12.2019	27 534 774	2 422 408	29 957 182
Årets avskrivninger	1 981 773	0	1 981 773
Økonomisk levetid	25		
Avskrivningsplan	Lineær		

Note 4 - Skattepliktig resultat

Selskapet er ikke skattepliktig for resultatet av sin virksomhet. Beskatningen skjer hos deltagerne (eierne).

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2019	2018
Ordinært resultat før skattekostnad	1 131 331	1 075 627
Endring i midlertidige forskjeller	349 861	220 915
Årets skattegrunnlag	1 481 192	1 296 542
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag (23% i fjor)	325 862	298 205
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2019	2018
Bygning, bokført verdi	29 957 182	31 938 955
Bygning, skattemessig verdi	-31 660 557	-33 309 072
Gevinst- og tapskonto	0	16 603
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 703 375	-1 353 514

Note 5 - Gjeld

	2019	2018
Pantesikret, langsiktig gjeld	12 750 000	14 750 000
	2019	2018
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	29 957 182	31 938 955

Den pantsikrede gjelden er i Danske Bank. Rentemarginen er på 1,30%. Det betales kvartalsvise avdrag på 500 000 kr. Løpetid på lånet er frem til høsten 2023.



Kokstaddalen 35 ANS

Noter til regnskapet for 2019

Note 6 - Egenkapital

	Annen egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	17 036 894
Årsresultat	1 131 331
Avsatt utbytte	-1 500 000
Egenkapital 31.12.2019	16 668 225

Note 7 - Deltagere

Oversikt over deltagerne i selskapet pr. 31.12:

	Selskapsandel
Odfjell Eiendom AS	50 %
Rederiet Jacob Christensen AS	50 %
Sum	100 %

Note 8 - Hendelser etter balansedagen

Covid-19 ble kjent nært opp til årsskiftet 2019/2020 og ble erklært som en global folkehelsekrise 30. januar. I etterfølgende periode har spredningen og tilhørende konsekvenser eskalert, og 11. mars ble Covid-19 definert som en global pandemi. For selskapet har dette ikke ført til reduksjon i inntekter. Selskapet har løpende dialog med leietakerne. Selskapet har en relativt lav gjeldsgrad, samt tilfredsstillende likviditet så vi forventer at selskapet vil være godt rustet for å stå gjennom krisen.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, NO-5006 Bergen
Postboks 6163, NO-5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA

Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til selskapsmøtet i Kokstaddalen 35 ANS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstaddalen 35 ANS som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2019 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;



- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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.

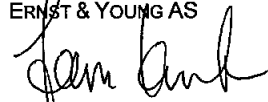
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings praksis i Norge.

Bergen, 26. juni 2020
ERNST & YOUNG AS



Jørn Knutsen
statsautorisert revisor