



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

### 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: 14.05.2019

### Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

*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, 14.08.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		5 287 528	5 150 078
Annen driftsinntekt			29 588
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 287 528</b>	<b>5 179 666</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	3	1 981 773	1 981 772
Annen driftskostnad	2	1 808 743	749 818
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 790 516</b>	<b>2 731 590</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 497 012</b>	<b>2 448 076</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 091	7 508
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 091</b>	<b>7 508</b>
Annen rentekostnad		415 445	474 117
Annen finanskostnad		23 031	2 002
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>438 476</b>	<b>476 119</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-421 385</b>	<b>-468 611</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 075 627</b>	<b>1 979 465</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 075 627</b>	<b>1 979 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 075 627</b>	<b>1 979 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	1 500 000	
Overføringer annen egenkapital	6	-424 373	1 979 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 075 627</b>	<b>1 979 465</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	31 938 955	33 920 728
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>31 938 955</b>	<b>33 920 728</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 938 955</b>	<b>33 920 728</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 856	108 017
<b>Sum fordringer</b>		<b>25 856</b>	<b>108 017</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>3 427 503</b>	<b>2 094 022</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 453 359</b>	<b>2 202 039</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>35 392 314</b>	<b>36 122 767</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	17 036 894	17 461 267
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 036 894</b>	<b>17 461 267</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>17 036 894</b>	<b>17 461 267</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 750 000	17 250 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>14 750 000</b>	<b>17 250 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>14 750 000</b>	<b>17 250 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		767 724	
Annen kortsiktig gjeld		2 837 696	1 411 500
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 605 420</b>	<b>1 411 500</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 355 420</b>	<b>18 661 500</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>35 392 314</b>	<b>36 122 767</b>



**Kokstaddalen 35 ANS**

---

## **Årsrapport for 2018**

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

**Revisjonsberetning**



## Kokstaddalen 35 ANS

### Resultatregnskap

	Note	2018	2017
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		5 287 528	5 150 078
Annen driftsinntekt		0	29 588
Sum driftsinntekter		<u>5 287 528</u>	<u>5 179 666</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	3	1 981 773	1 981 772
Annen driftskostnad	2	1 808 743	749 818
Sum driftskostnader		<u>3 790 516</u>	<u>2 731 590</u>
Driftsresultat		<u>1 497 012</u>	<u>2 448 076</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 091	7 508
Annen rentekostnad		415 445	474 117
Annen finanskostnad		23 031	2 002
Netto finansposter		<u>-421 385</u>	<u>-468 611</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 075 627</u>	<u>1 979 465</u>
Årsresultat		<u>1 075 627</u>	<u>1 979 465</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte	6	1 500 000	0
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-424 373</u>	<u>1 979 465</u>
Sum disponert		<u>1 075 627</u>	<u>1 979 465</u>



## Kokstaddalen 35 ANS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	31 938 955	33 920 728
Sum varige driftsmidler		<u>31 938 955</u>	<u>33 920 728</u>
Sum anleggsmidler		<u>31 938 955</u>	<u>33 920 728</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Andre fordringer		25 856	108 017
Sum fordringer		<u>25 856</u>	<u>108 017</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>3 427 503</u>	<u>2 094 022</u>
Sum omløpsmidler		<u>3 453 359</u>	<u>2 202 039</u>
Sum eiendeler		<u>35 392 314</u>	<u>36 122 767</u>



**Kokstaddalen 35 ANS**

**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	17 036 894	17 461 267
Sum opptjent egenkapital		17 036 894	17 461 267
Sum egenkapital		17 036 894	17 461 267
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	14 750 000	17 250 000
Sum annen langsiktig gjeld		14 750 000	17 250 000
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		767 724	0
Annen kortsiktig gjeld		2 837 696	1 411 500
Sum kortsiktig gjeld		3 605 420	1 411 500
Sum gjeld		18 355 420	18 661 500
Sum egenkapital og gjeld		35 392 314	36 122 767

31. desember 2018  
Bergen, 14. mai 2019

  
Tore Odfejl

  
Carl Henrik Odfejl



## Kokstaddalen 35 ANS

---

### Noter til regnskapet for 2018

#### 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.

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.

#### 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 2018.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

	2018
Revisjon	15 412
Andre tjenester	8 099
Sum	<u>23 511</u>

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

---



## Kokstaddalen 35 ANS

### Noter til regnskapet for 2018

#### Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2018	52 520 940	2 422 408	54 943 348
Anskaffelseskost 31.12.2018	52 520 940	2 422 408	54 943 348
Akk.avskrivning 31.12.2018	-23 004 393	0	-23 004 393
Balanseført pr. 31.12.2018	29 516 547	2 422 408	31 938 955
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>	2018	2017
Ordinært resultat før skattekostnad	1 075 627	1 979 465
Endring i midlertidige forskjeller	220 915	95 292
Årets skattegrunnlag	1 296 542	2 074 757
Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag (24% i fjor)	298 205	497 942
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2018	2017
Bygning, bokført verdi	31 938 955	33 920 728
Bygning, skattemessig verdi	-33 309 072	-35 074 081
Gevinst- og tapskonto	16 603	20 754
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-1 353 514	-1 132 599

#### Note 5 - Fordringer og gjeld

	2018	2017
Pantesikret, langsiktig gjeld	14 750 000	17 250 000
Bokført verdi av pantsatte eiendeler	31 938 955	33 920 728



**Kokstaddalen 35 ANS**

---

**Noter til regnskapet for 2018**

**Note 6 - Egenkapital**

	<b>Annen egenkapital</b>
Egenkapital 01.01.2018	17 461 267
Årsresultat	1 075 627
Avsatt utbytte	-1 500 000
<b>Egenkapital 31.12.2018</b>	<b>17 036 894</b>

**Note 7 - Deltagere**

Oversikt over deltagerne i selskapet pr. 31.12:

	<b>Selskapsandel</b>
Odfjell Eiendom AS	50 %
Rederiet Jacob Christensen AS	50 %
<b>Sum</b>	<b>100 %</b>



Building a better  
working world

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: +47 55 21 30 01

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 2018, 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 2018 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

Deltakerne 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 avvikle 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 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 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 deltakerne 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 bokføringskikk i Norge.

Bergen, 28. juni 2019  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Jørn Knutsen  
statsautorisert revisor

Pemeco Dokumentnøkkel: NOTG7-GEAZW-FQTU-6LPH-0QSKY-DAT0E



# 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."*

## Jørn Knutsen

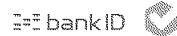
Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5992-4-3012515

IP: 145.62.xxx.xxx

2019-06-28 11:57:31Z



Penneo Dokumentnøkkel: NOTG7-GEAZW-FQ7IU-6LPH-QQSKY-DNT6E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>