



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 059 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstadflaten 30
5257 KOKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tom Eide Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 17.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Sum inntekter | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 1 |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 2 424 234 | 2 550 551 |
| Annen driftskostnad | | 2 446 178 | 2 736 449 |
| Sum kostnader | | 4 870 412 | 5 287 001 |
| Driftsresultat | | 2 343 147 | 2 792 723 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 3 406 |
| Sum finansinntekter | | | 3 406 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 221 130 | 724 718 |
| Annen rentekostnad | | 2 092 | 1 133 |
| Sum finanskostnader | | 223 222 | 725 851 |
| Netto finans | | -223 222 | -722 445 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 2 119 925 | 2 070 278 |
| Skattekostnad | 2, 3 | 466 591 | 455 461 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Årsresultat | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 653 334 | 1 614 817 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Sum varige driftsmidler | | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Sum anleggsmidler | | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | -121 713 | 271 392 |
| Andre fordringer | 4 | 112 863 | 118 256 |
| Sum fordringer | | -8 850 | 389 648 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | -1 820 587 | 455 869 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | -1 820 587 | 455 869 |
| Sum omløpsmidler | | -1 829 437 | 845 517 |
| SUM EIENDELER | | 84 397 187 | 104 685 981 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 774 000 aksjer à kr 1,25) | 5, 6 | 2 218 362 | 2 500 000 |
| Overkurs | 6 | 54 218 706 | 75 639 336 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 6 315 000 | 6 315 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 62 752 068 | 84 454 336 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 8 313 579 | 6 837 093 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 313 579 | 6 837 093 |
| | | | |
| Sum egenkapital | | 71 065 647 | 91 291 429 |
| | | | |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | | 124 871 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 124 871 | |
| | | | |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 883 524 | 5 132 105 |
| | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 228 812 | 450 682 |
| Betalbar skatt | 3 | 488 919 | 403 828 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 7 592 146 | 7 371 016 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 138 139 | 36 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 448 016 | 8 262 447 |
| | | | |
| Sum gjeld | | 13 331 540 | 13 394 552 |
| | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 84 397 187 | 104 685 981 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 659543

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 059 842
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS
Forretningsadresse: Kokstadflaten 30
5257 KOKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tom Eide Knudsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.06.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 987 059 842
KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Sum inntekter | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Kostnader | | | |
| Varekostnad | | | 1 |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | 2 424 234 | 2 550 551 |
| Annen driftskostnad | | 2 446 178 | 2 736 449 |
| Sum kostnader | | 4 870 412 | 5 287 001 |
| Driftsresultat | | 2 343 147 | 2 792 723 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | | 3 406 |
| Sum finansinntekter | | | 3 406 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | 221 130 | 724 718 |
| Annen rentekostnad | | 2 092 | 1 133 |
| Sum finanskostnader | | 223 222 | 725 851 |
| Netto finans | | -223 222 | -722 445 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad | 2, 3 | 2 119 925 | 2 070 278 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Årsresultat | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Annen egenkapital | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 653 334 | 1 614 817 |



Organisasjonsnr: 987 059 842
KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 86 226 624 103 840 464
Sum varige driftsmidler 86 226 624 103 840 464

Sum anleggsmidler 86 226 624 103 840 464

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer -121 713 271 392
Andre fordringer 4 112 863 118 256
Sum fordringer -8 850 389 648

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende -1 820 587 455 869
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende -1 820 587 455 869

Sum omløpsmidler -1 829 437 845 517

SUM EIENDELER 84 397 187 104 685 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital (1 774 000 aksjer à kr 1,25) 5, 6 2 218 362 2 500 000
Overkurs 6 54 218 706 75 639 336
Annen innskutt egenkapital 6 6 315 000 6 315 000
Sum innskutt egenkapital 62 752 068 84 454 336

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 6 8 313 579 6 837 093
Sum opptjent egenkapital 8 313 579 6 837 093

Sum egenkapital 71 065 647 91 291 429

Gjeld



| | | | |
|--|---|-------------------|--------------------|
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | | 124 871 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 124 871 | |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 883 524 | 5 132 105 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 228 812 | 450 682 |
| Betalbar skatt | 3 | 488 919 | 403 828 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 7 592 146 | 7 371 016 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 138 139 | 36 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 448 016 | 8 262 447 |
| Sum gjeld | | 13 331 540 | 13 394 552 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 84 397 187 | 104 685 981 |



Organisasjonsnr: 987 059 842
KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Fisjon Kokstadveien 25 Eiendom AS har i 2022 vært overdragende selskap i en skattefri fisjon der overtakende selskap var St Olavs Gate 7 AS (org nr 930 222 011). Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet og skattemessig virkning 01.01.2022. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt 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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum

Beløp

Note

1



Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Anskaffelseskost 01.01.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 108390743.00 | |
| <u>Tilgang i året</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 9040635.00 | |
| <u>Anskaffelseskost 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 117431378.00 | |
| <u>Samlede av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | -31204754.00 | |
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | 86226624.00 | |
| <u>Årets av-/nedskrivn.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
| | -2424234.00 | |

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|



Noter 2022 KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Fisjon

Kokstadveien 25 Eiendom AS har i 2022 vært overdragende selskap i en skattefri fisjon der overtakende selskap var St Olavs Gate 7 AS (org nr 930 222 011). Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet og skattemessig virkning 01.01.2022.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



Note 1 - Anleggsmidler

| | Varige driftsmidler |
|---|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 108 390 743 |
| Tilgang i året | 9 040 635 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 117 431 378 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022 | (31 204 754) |
| Balanseført verdi 31.12.2022 | 86 226 624 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | (2 424 234) |

Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettopført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Endring |
|---|------------------|------------------|---------------|
| Anleggsmidler | 12 640 825 | 12 539 334 | 101 491 |
| Sum midlertidige forskjeller | 12 640 825 | 12 539 334 | 101 491 |
| Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22% | 2 780 981 | 2 758 653 | 22 328 |

Note 3 - Skatt

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 119 925 | 2 070 278 |
| +/- Permanente forskjeller | 944 | |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | 101 491 | (234 694) |
| Årets skattegrunnlag | 2 222 360 | 1 835 584 |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 488 919 | 403 828 |
| Sum | 488 919 | 403 828 |
| +/- Endring i utsatt skatt | (22 328) | 51 633 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 466 591 | 455 461 |
| Betalbar skatt i skattekostnad | 488 919 | 403 828 |
| Betalbar skatt i balansen | 488 919 | 403 828 |

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-----------------|------------------|-----------|---------------------|
| Ordinære aksjer | 1 774 000 | 1,25 | 2 218 362,00 |
| Sum | 1 774 000 | | 2 218 362,00 |

| Aksjeeier | Antall aksjer | Eierandel | Aksjeklasse |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| West Coast Invest AS | 1 774 000 | 100,00% | Ordinære aksjer |
| Totalt antall aksjer | 1 774 000 | 100,00% | |



Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innsk. EK | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 2 500 000 | 75 639 336 | 6 315 000 | 6 837 093 | 91 291 429 |
| Reduksjon AK/overkurs | (281 638) | (21 420 630) | | (176 847) | (21 879 115) |
| Årets resultat | | | | 1 653 334 | 1 653 334 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 2 218 362 | 54 218 706 | 6 315 000 | 8 313 580 | 71 065 648 |

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Kortsiktig gjeld | | |
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 7 592 146 | 7 371 016 |

Note 8 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Årsregnskap for 2022

**KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS
5257 KOKSTAD**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning



Resultatregnskap for 2022
KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Annen driftsinntekt | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Sum driftsinntekter | | 7 213 559 | 8 079 724 |
| Varekostnad | | 0 | (1) |
| Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler | 1 | (2 424 234) | (2 550 551) |
| Annen driftskostnad | | (2 446 178) | (2 736 449) |
| Sum driftskostnader | | (4 870 412) | (5 287 001) |
| Driftsresultat | | 2 343 147 | 2 792 723 |
| Annen renteinntekt | | 0 | 3 406 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 3 406 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | | (221 130) | (724 718) |
| Annen rentekostnad | | (2 092) | (1 133) |
| Sum finanskostnader | | (223 222) | (725 851) |
| Netto finans | | (223 222) | (722 445) |
| Resultat før skattekostnad | | 2 119 925 | 2 070 278 |
| Skattekostnad | 2, 3 | (466 591) | (455 461) |
| Årsresultat | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Overføringer | | | |
| Annen egenkapital | | 1 653 334 | 1 614 817 |
| Sum | | 1 653 334 | 1 614 817 |



Balanse pr. 31. desember 2022
KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 1 | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Sum varige driftsmidler | | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Sum anleggsmidler | | 86 226 624 | 103 840 464 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | (121 713) | 271 392 |
| Andre fordringer | 4 | 112 863 | 118 256 |
| Sum fordringer | | (8 850) | 389 648 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | (1 820 587) | 455 869 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | (1 820 587) | 455 869 |
| Sum omløpsmidler | | (1 829 437) | 845 517 |
| Sum eiendeler | | 84 397 187 | 104 685 981 |



Balanse pr. 31. desember 2022 KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital (1 774 000 aksjer à kr 1,25) | 5, 6 | 2 218 362 | 2 500 000 |
| Overkurs | 6 | 54 218 706 | 75 639 336 |
| Annen innskutt egenkapital | 6 | 6 315 000 | 6 315 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 62 752 068 | 84 454 336 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | 8 313 579 | 6 837 093 |
| Sum opptjent egenkapital | | 8 313 579 | 6 837 093 |
| Sum egenkapital | | 71 065 647 | 91 291 429 |
| Gjeld | | | |
| Avsetning for forpliktelser | | | |
| Utsatt skatt | 2 | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Sum avsetning for forpliktelser | | 2 758 653 | 5 132 105 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | | 124 871 | 0 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 124 871 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 2 883 524 | 5 132 105 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 228 812 | 450 682 |
| Betalbar skatt | 3 | 488 919 | 403 828 |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 7 592 146 | 7 371 016 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 138 139 | 36 921 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 10 448 016 | 8 262 447 |
| Sum gjeld | | 13 331 540 | 13 394 552 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 84 397 187 | 104 685 981 |

Bergen,/..... 2023

I styret for Kokstadveien 25 Eiendom AS

Tom Eide Knudsen
Styrets leder / Daglig leder

Iwan Eide Knudsen
Styremedlem



Noter 2022

KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

Regnskapsprinsipper

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

Fisjon

Kokstadveien 25 Eiendom AS har i 2022 vært overdragende selskap i en skattefri fisjon der overtakende selskap var St Olavs Gate 7 AS (org nr 930 222 011). Fisjonen ble gjennomført med skattemessig kontinuitet og skattemessig virkning 01.01.2022.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fomuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger 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 driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

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 skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på netto grunnlaget.



Note 1 - Anleggsmidler

| | Varige driftsmidler |
|---|---------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.2022 | 108 390 743 |
| Tilgang i året | 9 040 635 |
| Anskaffelseskost 31.12.2022 | 117 431 378 |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger 31.12.2022 | (31 204 754) |
| Balansført verdi 31.12.2022 | 86 226 624 |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | (2 424 234) |

Note 2 - Midl. forskjeller - Utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt. Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

| Midlertidige forskjeller knyttet til: | 01.01.2022 | 31.12.2022 | Endring |
|---|------------------|------------------|---------------|
| Anleggsmidler | 12 640 825 | 12 539 334 | 101 491 |
| Sum midlertidige forskjeller | 12 640 825 | 12 539 334 | 101 491 |
| Utsatt skatt 31.12.22. basert på 22% | 2 780 981 | 2 758 653 | 22 328 |

Note 3 - Skatt

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 2 119 925 | 2 070 278 |
| +/- Permanente forskjeller | 944 | |
| +/- Årets endring i midlertidige forskjeller | 101 491 | (234 694) |
| Årets skattegrunnlag | 2 222 360 | 1 835 584 |
| Betalbar inntektsskatt for selskapet basert på 22% | 488 919 | 403 828 |
| Sum | 488 919 | 403 828 |
| +/- Endring i utsatt skatt | (22 328) | 51 633 |
| Skattekostnad i resultatregnskapet | 466 591 | 455 461 |
| Betalbar skatt i skattekostnad | 488 919 | 403 828 |
| Betalbar skatt i balansen | 488 919 | 403 828 |

Note 4 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærer

| Aksjeklasse | Antall aksjer | Pålydende | Bokført verdi |
|-----------------|------------------|-----------|---------------------|
| Ordinære aksjer | 1 774 000 | 1,25 | 2 218 362,00 |
| Sum | 1 774 000 | | 2 218 362,00 |

| Aksjeeier | Antall aksjer | Eierandel | Aksjeklasse |
|-----------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| West Coast Invest AS | 1 774 000 | 100,00% | Ordinære aksjer |
| Totalt antall aksjer | 1 774 000 | 100,00% | |



Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen innsk. EK | Annen EK | Sum |
|-------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Egenkapital 01.01.2022 | 2 500 000 | 75 639 336 | 6 315 000 | 6 837 093 | 91 291 429 |
| Reduksjon AK/overkurs | (281 638) | (21 420 630) | | (176 847) | (21 879 115) |
| Årets resultat | | | | 1 653 334 | 1 653 334 |
| Egenkapital 31.12.2022 | 2 218 362 | 54 218 706 | 6 315 000 | 8 313 580 | 71 065 648 |

Note 7 - Konsern, tilknyttet selskap mv.

| | 2022 | 2021 |
|--|-----------|-----------|
| Kortsiktig gjeld | | |
| Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern | 7 592 146 | 7 371 016 |

Note 8 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.



Til generalforsamlingen i KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS

Uavhengig revisors beretning for 2022

Konklusjon

Vi har revidert KOKSTADVEIEN 25 EIENDOM AS sitt årsregnskap som viser et overskudd kr 1 653 334. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultat 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.

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 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>

Bergen, 16.06.2023
Collegium Revisjon AS

Åsmund Isaksen
statsautorisert revisor