



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 864  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN EIENDOMSINVEST II AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property  
Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christin Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

### 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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		254 534	105 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>254 534</b>	<b>105 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-254 534</b>	<b>-105 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	18 000 918	14 893 671
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		234 458	2 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 235 376</b>	<b>14 896 223</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	4	23 500 000	23 500 000
Annen finanskostnad	5	4 002 017	4 128 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 502 017</b>	<b>27 628 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 266 641</b>	<b>-12 732 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 521 175</b>	<b>-12 838 201</b>
Skattekostnad	6	-2 094 658	-2 985 149
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 097 063	
Overført fra overkurs		-9 523 580	-9 853 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	3, 4	660 640 751	683 560 799
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer			3 983 334
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4, 8	29 462 979	29 210 184
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 462 979</b>	<b>29 210 184</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	27 016 484	1 395 059
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 016 484</b>	<b>1 395 059</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 479 463</b>	<b>30 605 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		176 225 558	185 749 138
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		164 484
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>164 484</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	390 000 000	390 000 000
Selgerkreditt	4	117 420 000	125 210 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 420 000</b>	<b>515 210 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>507 420 000</b>	<b>515 375 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 360	
Påløpte renter	4	29 085 754	16 924 932
Selgerkreditt	4	1 580 000	
Konserngjeld	8	2 688 542	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 374 656</b>	<b>16 924 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>540 794 656</b>	<b>532 300 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407276

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 207 864  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN EIENDOMSINVEST II AS  
Forretningsadresse: c/o Clarksons Platou Property Management AS  
Munkedamsveien 62C  
0270 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Christin Pedersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

#### 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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 923 207 864  
KOKSTADFLATEN EIENDOMSINVEST II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		254 534	105 848
<b>Sum kostnader</b>		<b>254 534</b>	<b>105 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-254 534</b>	<b>-105 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	18 000 918	14 893 671
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	6		
Annen renteinntekt		234 458	2 552
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 235 376</b>	<b>14 896 223</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	6		
Annen rentekostnad	4	23 500 000	23 500 000
Annen finanskostnad	5	4 002 017	4 128 576
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 502 017</b>	<b>27 628 576</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 266 641</b>	<b>-12 732 353</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 521 175</b>	<b>-12 838 201</b>
Skattekostnad	6	-2 094 658	-2 985 149
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		2 097 063	
Overført fra overkurs		-9 523 580	-9 853 052
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>	7	<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>



Organisasjonsnr: 923 207 864  
KOKSTADFLATEN EIENDOMSINVEST II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap 3, 4		660 640 751	683 560 799
Lån til foretak i samme konsern	6		
Andre langsiktige fordringer			3 983 334
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Konsernfordringer	4, 8	29 462 979	29 210 184
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 462 979</b>	<b>29 210 184</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4	27 016 484	1 395 059
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>27 016 484</b>	<b>1 395 059</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 479 463</b>	<b>30 605 243</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		176 225 558	185 749 138
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>	7	<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	6		164 484
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>			<b>164 484</b>



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	390 000 000	390 000 000
Selgerkreditt	4	117 420 000	125 210 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 420 000</b>	<b>515 210 822</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>507 420 000</b>	<b>515 375 306</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 360	
Påløpte renter	4	29 085 754	16 924 932
Selgerkreditt	4	1 580 000	
Konserngjeld	8	2 688 542	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 374 656</b>	<b>16 924 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>540 794 656</b>	<b>532 300 238</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>



Organisasjonsnr: 923 207 864  
KOKSTADFLATEN EIENDOMSINVEST II AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Til generalforsamlingen i Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 1142 00  
F +47 23 1142 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS som viser et underskudd på NOK 7 426 517. 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 resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

## THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/ is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentnøkkel: 6N2N5-DSWG3-GAW3W-S0DLZ-UT581-EO4LZ



Revisors beretning 2022 for Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS



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

Oslo, 25. april 2023  
RSM Norge AS

Trine Angell-Hansen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6N2N5-DSWG3-GAW3W-50DLZ-UT581-EO4LZ



# 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."

## Trine Angell-Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-2677516

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 14:51:38 UTC



Penneo Dokumentnr: 6N2N5-DSWG3-GAW3W-S0DLZ-UT581-E04LZ

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>**. 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/validator>



## Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS

### Resultatregnskap

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2022	2021
Annen driftskostnad		254 534	105 848
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>254 534</b>	<b>105 848</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-254 534</b>	<b>-105 848</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap	3	18 000 918	14 893 671
Annen renteinntekt		234 458	2 552
Annen rentekostnad	4	23 500 000	23 500 000
Annen finanskostnad	5	4 002 017	4 128 576
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-9 266 641</b>	<b>-12 732 353</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-9 521 175</b>	<b>-12 838 201</b>
Skattekostnad	6	-2 094 658	-2 985 149
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>
<b>Overføringer</b>			
Avsatt konsernbidrag		2 097 063	0
Overført fra overkurs		-9 523 580	-9 853 052
<b>Sum overføringer</b>	7	<b>-7 426 517</b>	<b>-9 853 052</b>



## Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS

### Balanse

Eiendeler	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	3, 4	660 640 751	683 560 799
Andre langsiktige fordringer		0	3 983 334
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>660 640 751</b>	<b>687 544 133</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kortsiktige fordringer på selskap i samme konsern	4, 8	29 462 979	29 210 184
<b>Sum fordringer</b>		<b>29 462 979</b>	<b>29 210 184</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	27 016 484	1 395 059
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>56 479 463</b>	<b>30 605 243</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>



## Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS

## Balanse

	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	100 000	100 000
Overkurs		176 225 558	185 749 138
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>176 325 558</b>	<b>185 849 138</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	6	0	164 484
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>164 484</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	4	390 000 000	390 000 000
Selgerkreditt	4	117 420 000	125 210 822
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>507 420 000</b>	<b>515 210 822</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		20 360	0
Påløpte renter	4	29 085 754	16 924 932
Selgerkreditt	4	1 580 000	0
Konserngjeld	8	2 688 542	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 374 656</b>	<b>16 924 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>540 794 656</b>	<b>532 300 238</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>717 120 213</b>	<b>718 149 376</b>

Oslo, 24 / 04 -2023

Styret i Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS

---

Kjetil Grønskag  
styreleder

---

Frode Carlleif Hoff  
styremedlem

---

Christin Pedersen  
styremedlem

---

Kim Andre Eltvik Krossøy  
styremedlem



## Kokstadflaten Eiendomsinvest li AS

### Noter 2022

#### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

##### *Finansinntekter*

Renteinntekter inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Utbytte på aksjer inntektsføres når de mottas. Utbytter som overstiger andel av opptjent resultat i eierperioden regnskapsføres som reduksjon av aksjenes kostpris. Utbytte på aksjer fra datterselskaper og selskaper der Kokstadflaten Eiendomsinvest li AS har betydelig innflytelse på balansedagen og det er overveiende sannsynlig at utbytte vil bli utdelt, inntektsføres samme regnskapsår som det avsettes i det utdelende selskapet.

Gevinster ved salg av aksjer resultatføres på det tidspunkt risiko og rettigheter knyttet til de solgte aksjene har gått over på kjøper (transaksjonstidspunktet). Dersom det er usikkerhet om det samlede vederlagets endelige størrelse, inntektsføres gevinsten med det beløp som anses mest sannsynlig.

##### *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 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 ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

Skatt knyttet til konsernbidrag føres direkte mot skatt i balansen.

##### *Omløpsmidler/Kortsiktig gjeld*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

##### *Anleggsmidler/Langsiktig gjeld*

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene og en tilleggsavsetning som skal dekke øvrige påregnelige tap.



## Kokstadflaten Eiendomsinvest li AS

### Noter 2022

#### Note 2 Antall ansatte

Selskapet har ikke ansatte.

#### Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Selskapet har eierandeler i følgende selskaper:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ Stemmerett	Resultat	Egenkapital
Kokstad Næringspark AS	Bergen	100 %	18 000 918	265 532 303

Konsernregnskapet utarbeides ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

#### Note 4 Gjeld og garantiforpliktelser

Selskapets obligasjonslån med kr 390 000 000 forfaller i 2023, men er reforhandlet med Handelsbanken.

Lånet hos Handelsbanken forfaller i 2025 og lånebeløpet er kr 487 000 000.

Obligasjonslånet har en rentesats med 4,50 % og er avdragsfritt frem til innfrielse.

For gjeld i 2023 med Handelsbanken beregnes renter med 3 måneders NIBOR-rente pluss rentemargin.

Gjeldende pant:

Nordic Trustee ASA har 1. prioritets pant i aksjer i datterselskap, i samtlige nåværende- og fremtidige

låneavtaler med datterselskap, i datterselskapets factoringavtale, i selskapets- og

datterselskapets bankkonti. I tillegg har Nordic trustee pant i følgende eiendommer i datterselskap:

Kokstadflaten Næringspark AS: KNR: 4601, GNR: 111 BNR: 171 og 172.

#### Balansført verdi på pantsatte eiendeler i selskapet

	Bokført verdi
Aksjer i datterselskap	660 640 751
Bankkonti	27 016 484
Fordringer på konsernselskap	29 462 979
<b>Sum balansført verdi pantsatte eiendeler</b>	<b>717 120 214</b>

Selskapet har selgerkreditt med kr 119 000 000, som renteberegnes årlig. Renter skal tilbakebetales den

15.07.2023. Påløpte renter per 31.12.22 utgjør kr 12 160 822.

Selgerkreditten skal nedbetales med kr 1 580 000 per halvår fra 1.07.2023 - 30.12.2030.

Påløpte renter	2022	2021
Obligasjonslån	16 924 932	16 924 932
Selgerkreditt	12 160 822	0
Sum påløpte renter	<b>29 085 754</b>	<b>16 924 932</b>

#### Note 5 Andre langsiktige fordringer

Regnskapsmessig har selskapet periodisert kostnader knyttet til bistand ved finansiering.

Selskapet kostnadsfører 3 983 334 kr i året over obligasjonslånets løpetid på 3 år.

Resterende beløp er kostnadsført i 2022.



## Kokstadflaten Eiendomsinvest li AS

### Noter 2022

#### Note 6 Skatt

<b>Årets skattekostnad består av:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	591 479	0
Endring i utsatt skatt	-2 686 137	-2 985 149
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>-2 094 658</b>	<b>-2 985 149</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat før skattekostnad	-9 521 175	-12 838 201
Permanente forskjeller	-18 000 918	-14 893 671
Endringer i midlertidige forskjeller	3 983 334	3 983 333
Mottatt konsernbidrag ført mot balanse	29 462 979	29 210 184
Avgitt konsernbidrag	-2 688 542	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-3 235 678	-5 461 645
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Betalbar skatt	0	0
<b>Sum Betalbar skatt i balansen, 22%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fordringer	0	3 983 333
Fremførbart underskudd	0	-3 235 678
<b>Sum midlertidige forskjeller</b>	<b>0</b>	<b>747 655</b>
Forskjeller som ikke inngår i balanseført skattefordel.	0	-747 655
<b>22% utsatt skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>-164 484</b>

Utsatt skattefordel balanseføres ikke i henhold til unntaksregler for små foretak.

#### Note 7 Egenkapital

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital pr. 01.01	100 000	185 749 138	185 849 138
Årsresultat	0	-7 426 517	-7 426 517
Avgitt konsernbidrag	0	-2 097 063	-2 097 063
<b>Egenkapital pr. 31.12</b>	<b>100 000</b>	<b>176 225 558</b>	<b>176 325 558</b>

#### Note 8 Mellomværende med konsernselskap

<b>Kortsiktige Fordringer på konsernselskap</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Mottatt konsernbidrag fra Kokstad Næringspark AS	29 462 979	29 210 184
<b>Sum kortsiktige konsernfordringer</b>	<b>29 462 979</b>	<b>29 210 184</b>
<b>Kortsiktig gjeld på selskap i samme konsern</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Avgitt konsernbidrag til Kokstadflaten Eiendomsinvest AS	2 688 542	0
<b>Sum kortsiktig konserngjeld</b>	<b>2 688 542</b>	<b>0</b>



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
25.04.2023 07:54

SENT BY OWNER:  
Nils Årbu - 24.04.2023 07:14

DOCUMENT ID:  
SJ08gqXX2

ENVELOPE ID:  
ryULx5mQh-SJ08gqXX2

DOCUMENT NAME:  
Årsregnskap 2022\_Kokstadflaten Eiendomsinvest II AS 16.02.23\_d  
ater 24.04.2023.pdf  
6 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Christin Pedersen cp@fjordlaks.no	Signed	24.04.2023 17:32	Email	IP: 83.243.238.92
	Authenticated	24.04.2023 17:31	Low	IP: 83.243.238.92
Kjetil Grønskag kjetil.gronskag@northbridgecp.com	Signed	24.04.2023 18:41	Email	IP: 82.19.156.17
	Authenticated	24.04.2023 18:41	Low	IP: 82.19.156.17
Frode Carlleif Hoff fch@kokstadflaten.no	Signed	25.04.2023 02:44	Email	IP: 85.166.189.75
	Authenticated	25.04.2023 02:43	Low	IP: 85.166.189.75
Kim Krossøy kim@kiroeiendom.no	Signed	25.04.2023 07:54	Email	IP: 84.215.102.149
	Authenticated	25.04.2023 07:53	Low	IP: 84.215.102.149

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PDF sealed