



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 771 963	10 059 634
Sum inntekter		10 771 963	10 059 634
Kostnader			
Avskrivning	2	2 774 329	2 769 265
Annen driftskostnad	3	1 323 681	1 286 799
Sum kostnader		4 098 010	4 056 064
Driftsresultat		6 673 953	6 003 570
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 144 305	757 945
Sum finanskostnader		1 144 305	757 945
Netto finans		-1 144 305	-757 945
Ordinært resultat før skattekostnad		5 529 648	5 245 625
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 216 523	1 154 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 313 125	4 091 587
Årsresultat		4 313 125	4 091 587
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 479 076	4 164 994
Overføringer annen egenkapital	6	-165 951	-73 407
Sum overføringer og disponeringer		4 313 125	4 091 587



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	77 742 123	71 840 513
Sum varige driftsmidler		77 742 123	71 840 513
Sum anleggsmidler		77 742 123	71 840 513
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5		31 673
Andre fordringer	5	666 400	174 583
Sum fordringer		666 400	206 256
Sum omløpsmidler		666 400	206 256
SUM EIENDELER		78 408 523	72 046 770
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6, 7	120 000	120 000
Overkurs	6	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	6	8 015 068	8 015 068
Sum innskutt egenkapital		40 115 068	40 115 068
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	915 780	1 081 731
Sum opptjent egenkapital		915 780	1 081 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		41 030 848	41 196 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	2 416 776	2 464 944
Sum avsetninger for forpliktelser		2 416 776	2 464 944
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	27 080 170	22 719 592
Sum annen langsiktig gjeld		27 080 170	22 719 592
Sum langsiktig gjeld		29 496 946	25 184 536
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 060 523	284 981
Betalbar skatt	4	1 361	
Skyldige offentlige avgifter			30 418
Annen kortsiktig gjeld	5	5 818 845	5 350 036
Sum kortsiktig gjeld		7 880 729	5 665 435
Sum gjeld		37 377 675	30 849 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 408 523	72 046 770



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 562035

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Marielle Just
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		10 771 963	10 059 634
Sum inntekter		10 771 963	10 059 634
Kostnader			
Avskrivning	2	2 774 329	2 769 265
Annen driftskostnad	3	1 323 681	1 286 799
Sum kostnader		4 098 010	4 056 064
Driftsresultat		6 673 953	6 003 570
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 144 305	757 945
Sum finanskostnader		1 144 305	757 945
Netto finans		-1 144 305	-757 945
Ordinært resultat før skattekostnad		5 529 648	5 245 625
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 216 523	1 154 038
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 313 125	4 091 587
Årsresultat		4 313 125	4 091 587
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 479 076	4 164 994
Overføringer annen egenkapital	6	-165 951	-73 407
Sum overføringer og disponeringer		4 313 125	4 091 587



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	77 742 123	71 840 513
Sum varige driftsmidler		77 742 123	71 840 513

Sum anleggsmidler		77 742 123	71 840 513
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	5		31 673
Andre fordringer	5	666 400	174 583
Sum fordringer		666 400	206 256

Sum omløpsmidler		666 400	206 256
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		78 408 523	72 046 770
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6, 7	120 000	120 000
Overkurs	6	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	6	8 015 068	8 015 068
Sum innskutt egenkapital		40 115 068	40 115 068

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	915 780	1 081 731
Sum opptjent egenkapital		915 780	1 081 731

Sum egenkapital		41 030 848	41 196 799
------------------------	--	-------------------	-------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	2 416 776	2 464 944
Sum avsetninger for forpliktelser		2 416 776	2 464 944

Annen langsiktig gjeld

Øvrig langsiktig gjeld	5	27 080 170	22 719 592
Sum annen langsiktig gjeld		27 080 170	22 719 592



Sum langsiktig gjeld		29 496 946	25 184 536
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5	2 060 523	284 981
Betalbar skatt	4	1 361	
Skyldige offentlige avgifter			30 418
Annen kortsiktig gjeld	5	5 818 845	5 350 036
Sum kortsiktig gjeld		7 880 729	5 665 435
Sum gjeld		37 377 675	30 849 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 408 523	72 046 770



Organisasjonsnr: 992 883 618
KOKSTADVEIEN NÆRINGSBYGG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
7

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	100.00	1200.00	120000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Møller Eiendom Norge AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note

Ytelser til ledende personer
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22000.00	28900.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Kokstadveien Næringsbygg AS
Org.nr: 992 883 618

 BankID Signing
Øyvind Hartveit
2024-04-24
 BankID Signing
Dagny Stensgård Wik
2024-04-24
 BankID Signing
Andreas Jul Røsjø
2024-04-24

Årsrapport for 2023

Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Resultatregnskap

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter		10 771 963	10 059 634
Leieinntekter		<u>10 771 963</u>	<u>10 059 634</u>
Driftskostnader			
Avskrivning	2	2 774 329	2 769 265
Annen driftskostnad	3	<u>1 323 681</u>	<u>1 286 799</u>
Sum driftskostnader		<u>4 098 010</u>	<u>4 056 064</u>
Driftsresultat		<u>6 673 953</u>	<u>6 003 570</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		<u>1 144 305</u>	<u>757 945</u>
Netto finansposter		<u>-1 144 305</u>	<u>-757 945</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>5 529 648</u>	<u>5 245 625</u>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	<u>1 216 523</u>	<u>1 154 038</u>
Årsresultat		<u>4 313 125</u>	<u>4 091 587</u>
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	6	4 479 076	4 164 994
Overføringer annen egenkapital	6	<u>-165 951</u>	<u>-73 407</u>
Sum disponert		<u>4 313 125</u>	<u>4 091 587</u>



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 8	77 742 123	71 840 513
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	5	0	31 673
Andre fordringer		666 400	174 583
Sum fordringer		<u>666 400</u>	<u>206 256</u>
Sum omløpsmidler		<u>666 400</u>	<u>206 256</u>
Sum eiendeler		<u>78 408 523</u>	<u>72 046 770</u>



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Balanse pr. 31. desember

Alle tall i NOK

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	120 000	120 000
Overkurs	6	31 980 000	31 980 000
Annen innskutt egenkapital	6	8 015 068	8 015 068
Sum innskutt egenkapital		<u>40 115 068</u>	<u>40 115 068</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	915 780	1 081 731
Sum egenkapital		<u>41 030 848</u>	<u>41 196 799</u>
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	2 416 776	2 464 944
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	5	27 080 170	22 719 592
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	5	2 060 523	284 981
Betalbar skatt	4	1 361	0
Skyldige offentlige avgifter		0	30 418
Annen kortsiktig gjeld	5	5 818 845	5 350 036
Sum kortsiktig gjeld		<u>7 880 729</u>	<u>5 665 435</u>
Sum gjeld		<u>37 377 675</u>	<u>30 849 971</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>78 408 523</u>	<u>72 046 770</u>

Oslo, 24. april 2024

Andreas Jul Røsjø
Styreleder

Dagny Stensgård Wik
Styremedlem

Øyvind Hartveit
Styremedlem, daglig leder

Side 4



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 342	41 164	331 576	99 574 048
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	607 660	0	0	8 068 278	8 675 938
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	17 313 943	12 243 342	41 164	8 399 854	108 249 986
Akk.avskrivning 31.12.	-21 768 976	-8 697 724	0	-41 164	0	-30 507 864
Balansført pr. 31.12.	48 482 707	8 616 219	12 243 342	0	8 399 854	77 742 122
Årets avskrivninger	1 933 951	840 378	0	0	0	2 774 329
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år				
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær				

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	1 264 691	1 174 742
Endring utsatt skatt	-48 169	-20 704
Årets totale skattekostnad	<u>1 216 522</u>	<u>1 154 038</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	5 529 648	5 245 625
Endring i midlertidige forskjeller	218 946	94 112
Alminnelig inntekt	5 748 594	5 339 737
Ytet konsernbidrag	-5 742 405	-5 339 736
Årets skattegrunnlag	<u>6 189</u>	<u>1</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 362	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	10 985 340	11 204 286
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 985 340</u>	<u>11 204 286</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 416 775	2 464 943
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 216 523</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 216 523</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	0	31 673
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	118 434	0
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	27 080 170	22 719 592
Avgitt konsernbidrag	5 742 405	5 339 736
Sum	<u>32 941 009</u>	<u>28 059 328</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 068	1 081 731	41 196 799
Årsresultat	0	0	0	4 313 125	4 313 125
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 479 076	-4 479 076
Egenkapital 31.12.	<u>120 000</u>	<u>31 980 000</u>	<u>8 015 068</u>	<u>915 780</u>	<u>41 030 848</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Kokstadveien 29	77 742 123	71 840 513

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS



Til generalforsamlingen i Kokstadveien Næringsbygg AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadveien Næringsbygg AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisionsberetninger>

Oslo, 24. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Chris Håvard Jakobsen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Jakobsen, Chris Håvard	BANKID	2024-05-07 10:25

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres lineært over leieperioden.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tekniske installasjoner	Tomt	Inventar	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	70 251 683	16 706 283	12 243 342	41 164	331 576	99 574 048
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	607 660	0	0	8 068 278	8 675 938
Anskaffelseskost 31.12.	70 251 683	17 313 943	12 243 342	41 164	8 399 854	108 249 986
Akk.avskrivning 31.12.	-21 768 976	-8 697 724	0	-41 164	0	-30 507 864
Balansført pr. 31.12.	48 482 707	8 616 219	12 243 342	0	8 399 854	77 742 122
Årets avskrivninger	1 933 951	840 378	0	0	0	2 774 329
Økonomisk levetid	25-50 år	20 år				
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær				

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

Selskapet har ingen ansatte og er følgelig ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt ytelser til selskapets styre eller daglig leder.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022
Revisjon	22 000	28 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 4 - Skatt

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2023	2022
Betalbar skatt	1 264 691	1 174 742
Endring utsatt skatt	-48 169	-20 704
Årets totale skattekostnad	<u>1 216 522</u>	<u>1 154 038</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	5 529 648	5 245 625
Endring i midlertidige forskjeller	218 946	94 112
Alminnelig inntekt	5 748 594	5 339 737
Ytet konsernbidrag	-5 742 405	-5 339 736
Årets skattegrunnlag	<u>6 189</u>	<u>1</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	1 362	0
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	10 985 340	11 204 286
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>10 985 340</u>	<u>11 204 286</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	2 416 775	2 464 943
<i>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt</i>	2023	
22% skatt av resultat før skatt	<u>1 216 523</u>	
Beregnet skattekostnad	<u>1 216 523</u>	
Effektiv skattesats *)	22 %	

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Kundefordringer	0	31 673
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Leverandørgjeld	118 434	0
Kassekreditt (Konsernkontoordning)	27 080 170	22 719 592
Avgitt konsernbidrag	5 742 405	5 339 736
Sum	<u>32 941 009</u>	<u>28 059 328</u>

Selskapet har en langsiktig kassekreditt i Møller Eiendom Holding AS som er en konsernkontoordning. Selskapene i ordningen er solidarisk ansvarlig for nettogjelden som trekkes. Øvrige fordringer og gjeld er kortsiktige.

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	120 000	31 980 000	8 015 068	1 081 731	41 196 799
Årsresultat	0	0	0	4 313 125	4 313 125
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-4 479 076	-4 479 076
Egenkapital 31.12.	<u>120 000</u>	<u>31 980 000</u>	<u>8 015 068</u>	<u>915 780</u>	<u>41 030 848</u>

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	100	1 200	120 000

Aksjekapitalen i Kokstadveien Næringsbygg AS består av 100 aksjer pålydende kr 1 200 og eies i sin helhet av Møller Eiendom Norge AS. Det finnes kun en aksjeklasse.

Selskapet inngår i konsernet Møller Eiendom Holding AS. Møller Eiendom Holding AS eies av Aars AS med forretningskontor i Oslo. Konsernregnskapet er tilgjengelig på www.aars.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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



Kokstadveien Næringsbygg AS

Org.nr: 992 883 618

Noter til regnskapet for 2023

Alle tall i NOK

Note 8 - Pant og garantier

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Kokstadveien 29	77 742 123	71 840 513

Driftsmidlene er pantsatt som sikkerhet for pantelån i Møller Eiendom Holding AS, se Note 16 og 17 i konsernregnskapet til Møller Eiendom Holding AS