



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 5 AS
Forretningsadresse: c/o Odfjell Eiendom AS
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

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: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 943 943 | 4 220 412 |
| Sum inntekter | | 4 943 943 | 4 220 412 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 2 867 645 | 4 241 693 |
| Annen driftskostnad | 2 | 4 315 221 | 1 269 518 |
| Sum kostnader | | 7 182 866 | 5 511 211 |
| Driftsresultat | | -2 238 923 | -1 290 799 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 3 359 | 2 034 |
| Sum finansinntekter | | 3 359 | 2 034 |
| Annen finanskostnad | | 2 329 752 | 1 428 752 |
| Sum finanskostnader | | 2 329 752 | 1 428 752 |
| Netto finans | | -2 326 393 | -1 426 718 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -4 565 316 | -2 717 517 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -1 004 369 | -597 854 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Årsresultat | | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 560 947 | -2 119 663 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 64 953 070 | 66 631 068 |
| Sum varige driftsmidler | | 64 953 070 | 66 631 068 |
| Sum anleggsmidler | | 64 953 070 | 66 631 068 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 8 062 |
| Andre fordringer | | 55 986 | 111 387 |
| Sum fordringer | | 55 986 | 119 449 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 91 830 | 2 475 311 |
| Sum omløpsmidler | | 147 816 | 2 594 760 |
| SUM EIENDELER | | 65 100 886 | 69 225 828 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | 6 | 34 900 000 | 34 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 35 100 000 | 35 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -19 670 494 | -16 109 546 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Sum opptjent egenkapital | | -19 670 494 | -16 109 546 |
| Sum egenkapital | | 15 429 506 | 18 990 454 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 8 606 934 | 9 611 303 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 8 606 934 | 9 611 303 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 35 640 000 | 35 640 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 3 827 584 | 3 698 492 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 39 467 584 | 39 338 492 |
| Sum langsiktig gjeld | | 48 074 518 | 48 949 795 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 043 551 | 872 768 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 553 311 | 412 811 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 596 862 | 1 285 579 |
| Sum gjeld | | 49 671 380 | 50 235 374 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 100 886 | 69 225 828 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 490633

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 584 400
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KOKSTADFLATEN 5 AS
Forretningsadresse: c/o Odfjell Eiendom AS
Nygårdsgaten 114
5008 BERGEN

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: Jonas Ellingsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

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, 18.06.2024



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 943 943 | 4 220 412 |
| Sum inntekter | | 4 943 943 | 4 220 412 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 2 867 645 | 4 241 693 |
| Annen driftskostnad | 2 | 4 315 221 | 1 269 518 |
| Sum kostnader | | 7 182 866 | 5 511 211 |
| Driftsresultat | | -2 238 923 | -1 290 799 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 3 359 | 2 034 |
| Sum finansinntekter | | 3 359 | 2 034 |
| Annen finanskostnad | | 2 329 752 | 1 428 752 |
| Sum finanskostnader | | 2 329 752 | 1 428 752 |
| Netto finans | | -2 326 393 | -1 426 718 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | -1 004 369 | -597 854 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Årsresultat | | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -3 560 947 | -2 119 663 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 560 947 | -2 119 663 |



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 64 953 070 | 66 631 068 |
| Sum varige driftsmidler | | 64 953 070 | 66 631 068 |

| | | | |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum anleggsmidler | | 64 953 070 | 66 631 068 |
|--------------------------|--|-------------------|-------------------|

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

| | | | |
|-----------------------|--|---------------|----------------|
| Kundefordringer | | | 8 062 |
| Andre fordringer | | 55 986 | 111 387 |
| Sum fordringer | | 55 986 | 119 449 |

Bankinnskudd, kontanter og lignende

| | | | |
|---|--|--------|-----------|
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 91 830 | 2 475 311 |
|---|--|--------|-----------|

| | | | |
|-------------------------|--|----------------|------------------|
| Sum omløpsmidler | | 147 816 | 2 594 760 |
|-------------------------|--|----------------|------------------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 65 100 886 | 69 225 828 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aksjekapital | 6, 7 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | 6 | 34 900 000 | 34 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 35 100 000 | 35 100 000 |

Opptjent egenkapital

| | | | |
|---------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 6 | -19 670 494 | -16 109 546 |
| Sum opptjent egenkapital | | -19 670 494 | -16 109 546 |

| | | | |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Sum egenkapital | | 15 429 506 | 18 990 454 |
|------------------------|--|-------------------|-------------------|

Gjeld

Langsiktig gjeld

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Utsatt skatt | 3 | 8 606 934 | 9 611 303 |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 8 606 934 | 9 611 303 |



| | | | |
|-----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 5 | 35 640 000 | 35 640 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 3 827 584 | 3 698 492 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 39 467 584 | 39 338 492 |
| Sum langsiktig gjeld | | 48 074 518 | 48 949 795 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 043 551 | 872 768 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 553 311 | 412 811 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 596 862 | 1 285 579 |
| Sum gjeld | | 49 671 380 | 50 235 374 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 65 100 886 | 69 225 828 |



Organisasjonsnr: 922 584 400
KOKSTADFLATEN 5 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 | 1000.00 | 200.00 | 200000.00 |
| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
| FOB AS | 500.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| FARVATN CAPITAL AS | 500.00 | 50.00% | Ordinære aksjer |
| <u>Sum</u> | <u>Sum antall</u> | <u>Sum eierandel</u> | |
| | 1000.00 | 100.00% | |

Note
2

Lønn og ytelser

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk. Selskapet har ingen ansatte, og således ikke krav om OTP. Administrasjon foretas av Odfjell Eiendomsforvaltning AS.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 32109.00 | 32000.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 992.00 | 930.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 33101.00 | 32930.00 |

Note



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Kokstadflaten 5 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kokstadflaten 5 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Ledelsens 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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.
 - evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 03.06.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Jørn Knutsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: 1NYXD-EIBFO-M5E3L-MH44-8HZQC-YZNSU



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."

Knutsen, Jørn

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5992-4-3012515

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-03 13:10:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1NYXD-EIBFO-M5E3L-MH144-8HZQC-YZNSU

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 5 AS

Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: QNLNQ-5QLMC-FGQV8-8MMKK-G000B-JN31U



Kokstadflaten 5 AS

Resultatregnskap

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | | 4 943 943 | 4 220 412 |
| Sum driftsinntekter | | <u>4 943 943</u> | <u>4 220 412</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning | 4 | 2 867 645 | 4 241 693 |
| Annen driftskostnad | 2 | 4 315 221 | 1 269 518 |
| Sum driftskostnader | | <u>7 182 866</u> | <u>5 511 211</u> |
| Driftsresultat | | <u>-2 238 923</u> | <u>-1 290 799</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen finansinntekt | | 3 359 | 2 034 |
| Annen finanskostnad | | 2 329 752 | 1 428 752 |
| Netto finansposter | | <u>-2 326 393</u> | <u>-1 426 718</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>-4 565 316</u> | <u>-2 717 517</u> |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 3 | <u>-1 004 369</u> | <u>-597 854</u> |
| Årsresultat | | <u>-3 560 947</u> | <u>-2 119 663</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 6 | -3 560 947 | -2 119 663 |

Penneo Dokumentnøkkel: QNLNQ-5QLMC-FGQY8-8MMKK-G000B-JN31U



Kokstadflaten 5 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 4 | 64 953 070 | 66 631 068 |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 8 062 |
| Andre fordringer | | 55 986 | 111 387 |
| Sum fordringer | | <u>55 986</u> | <u>119 449</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | <u>91 830</u> | <u>2 475 311</u> |
| Sum omløpsmidler | | <u>147 816</u> | <u>2 594 760</u> |
| Sum eiendeler | | <u>65 100 886</u> | <u>69 225 828</u> |

Penneo Dokumentnøkkel: QNLNQ-5QLMC-FGQV8-8MVKK-G000B-JN31U



Kokstadflaten 5 AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 6, 7 | 200 000 | 200 000 |
| Overkurs | 6 | 34 900 000 | 34 900 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>35 100 000</u> | <u>35 100 000</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 6 | -19 670 494 | -16 109 546 |
| Sum egenkapital | | <u>15 429 506</u> | <u>18 990 454</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Avsetninger for forpliktelser</i> | | | |
| Utsatt skatt | 3 | 8 606 934 | 9 611 303 |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 35 640 000 | 35 640 000 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 5 | 3 827 584 | 3 698 492 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>39 467 584</u> | <u>39 338 492</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 043 551 | 872 768 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 553 311 | 412 811 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>1 596 862</u> | <u>1 285 579</u> |
| Sum gjeld | | <u>49 671 380</u> | <u>50 235 374</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>65 100 886</u> | <u>69 225 828</u> |

Bergen, 4. april 2024

Tore Odfjell
Styreleder

Fredrik Advocaat Lund
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: QNLNQ-5QLMC-FGQV8-8MVKK-G000B-JN31U



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

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.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2023 |
|-----------------|--------|
| Revisjon | 32 109 |
| Andre tjenester | 992 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------|----------|
| Endring utsatt skatt | -1 004 369 | -597 854 |
| Årets totale skattekostnad | -1 004 369 | -597 854 |

Beregning av årets skattegrunnlag:

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | -4 565 317 | -2 717 517 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 181 752 | 3 710 188 |
| Alminnelig inntekt | -2 383 565 | 992 671 |
| Anvendt fremførbart underskudd | 0 | -992 671 |
| Årets skattegrunnlag | -2 383 565 | 0 |

Oversikt over midlertidige forskjeller

| | 2023 | 2022 |
|---|------------|------------|
| Driftsmidler inkl goodwill | 47 127 492 | 49 262 292 |
| Gevinst- og tapskonto | 187 806 | 234 758 |
| Sum | 47 315 298 | 49 497 050 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -8 192 873 | -5 809 308 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | 39 122 425 | 43 687 742 |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 606 934 | 9 611 303 |

Penneo Dokumentnøkkel: QNLNQ-SQLMC-FGQV8-8MMKK-G000B-JN31U



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

| | | | | Sum |
|---------------------------------------|---------------|---|---------------------------------|-------------|
| | Tomter | Forretningsbygg inkl. merverdi | Teknisk installasjon | |
| Anskaffelseskost 01.01. | 1 830 920 | 108 184 651 | 2 282 857 | 112 298 428 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 306 492 | 883 156 | 1 189 648 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 1 830 920 | 108 491 143 | 3 166 013 | 113 488 076 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0 | -46 842 534 | -1 692 472 | -48 535 006 |
| Balanseført pr. 31.12. | 1 830 920 | 61 648 609 | 1 473 541 | 64 953 070 |
| Årets avskrivninger | 0 | 2 815 524 | 52 121 | 2 867 645 |
| Avskrivningsplan Økonomisk levetid | | Lineær 0-50 år | Lineær 30 år | |

I forbindelse med fusjonen med Kokstadflaten 5 AS i 2019 er det bokført en merverdi på bygningene. Pr. 31.12.2023 er bokført verdi kr. 57 445 012.

Note 5 - Fordringer og gjeld

| | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 640 000 | 35 640 000 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i> | 2023 | 2022 |
| Bygg inkludert merverdi | 64 953 070 | 66 631 068 |
| <i>Øvrig langsiktig gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Aksjonærlån | 3 827 584 | 3 698 492 |

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 35 640 000.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 200 000 | 34 900 000 | -16 109 546 | 18 990 454 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -3 560 948 | -3 560 948 |
| Egenkapital 31.12. | 200 000 | 34 900 000 | -19 670 494 | 15 429 506 |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balansført |
|-----------------|--------|-----------|------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 200 | 200 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------------|-----------|-------------|
| FOB AS | 500 | 50 % | 50 % |
| FARVATN CAPITAL AS | 500 | 50 % | 50 % |
| Sum | 1 000 | 100 % | 100 % |

Penneo Dokumentnøkkel: QNLIHQ-5QLMC-FGQV8-8MMKK-G000B-JN31U



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."

Fredrik Advocaat Lund

Styremedlem

Serienummer: UN:NO-9578-5992-4-2937102

IP: 212.125.xxx.xxx

2024-04-04 13:24:35 UTC



Tore Odfjell

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-1429213

IP: 88.89.xxx.xxx

2024-04-04 13:27:47 UTC



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>

Penneo Dokumentnr: QNL-NQ-50LMC-FGQV8-8MWKK-G000B-JN3TU



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

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.

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.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 0 årsverk.

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

Ytelser til ledende personer

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2022.

| | |
|---|-------------|
| <i>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</i> | 2023 |
| Revisjon | 32 109 |
| Andre tjenester | 992 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3 - Skatt

| <i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i> | 2023 | 2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| Endring utsatt skatt | -1 004 369 | -597 854 |
| Årets totale skattekostnad | <u>-1 004 369</u> | <u>-597 854</u> |
| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2023 | 2022 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | -4 565 317 | -2 717 517 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 2 181 752 | 3 710 188 |
| Alminnelig inntekt | -2 383 565 | 992 671 |
| Anvendt fremførbart underskudd | <u>0</u> | <u>-992 671</u> |
| Årets skattegrunnlag | <u>-2 383 565</u> | <u>0</u> |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2023 | 2022 |
| Driftsmidler inkl goodwill | 47 127 492 | 49 262 292 |
| Gevinst- og tapskonto | 187 806 | 234 758 |
| Sum | <u>47 315 298</u> | <u>49 497 050</u> |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | <u>-8 192 873</u> | <u>-5 809 308</u> |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | <u>39 122 425</u> | <u>43 687 742</u> |
| Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%) | 8 606 934 | 9 611 303 |



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 4 - Varige driftsmidler

| | | Forretningsbygg inkl. merverdi | Teknisk installasjon | Sum |
|---------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|-------------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 1 830 920 | 108 184 651 | 2 282 857 | 112 298 428 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 0 | 306 492 | 883 156 | 1 189 648 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 1 830 920 | 108 491 143 | 3 166 013 | 113 488 076 |
| Akk.avskrivning 31.12. | 0 | -46 842 534 | -1 692 472 | -48 535 006 |
| Balansført pr. 31.12. | 1 830 920 | 61 648 609 | 1 473 541 | 64 953 070 |
| Årets avskrivninger | 0 | 2 815 524 | 52 121 | 2 867 645 |
| Avskrivningsplan Økonomisk levetid | | Lineær 0-50 år | Lineær 30 år | |

I forbindelse med fusjonen med Kokstadflaten 5 AS i 2019 er det bokført en merverdi på bygningene. Pr. 31.12.2023 er bokført verdi kr. 57 445 012.

Note 5 - Fordringer og gjeld

| | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Pantsikret gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 35 640 000 | 35 640 000 |
| <i>Pantsatte eiendeler</i> | 2023 | 2022 |
| Bygg inkludert merverdi | 64 953 070 | 66 631 068 |
| <i>Øvrig langsiktig gjeld</i> | 2023 | 2022 |
| Aksjonærlån | 3 827 584 | 3 698 492 |

Av selskapets langsiktige gjeld har følgende forfall innen 5 år: kr 35 640 000.



Kokstadflaten 5 AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Overkurs | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------|--------------|------------|-------------------|------------|
| Egenkapital 01.01. | 200 000 | 34 900 000 | -16 109 546 | 18 990 454 |
| Årsresultat | 0 | 0 | -3 560 948 | -3 560 948 |
| Egenkapital 31.12. | 200 000 | 34 900 000 | -19 670 494 | 15 429 506 |

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|--------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 1 000 | 200 | 200 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------|-----------------|-----------|-------------|
| FOB AS | 500 | 50 % | 50 % |
| FARVATN CAPITAL AS | 500 | 50 % | 50 % |
| Sum | 1 000 | 100 % | 100 % |